



Primăria Oraşului
Hârlău

VECO

ACUM, AICI,
DOAR ÎMPREUNĂ,
CONSTRUIM VIITORUL

NOW, HERE,
TOGETHER,
WE BUILD THE FUTURE

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Actualizare Plan Urbanistic General
Oraşul Hârlău, Judeţul Iaşi

PLAN URBANISTIC GENERAL

Oraşul Hârlău
Judeţul Iaşi



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al Orașului Hârlău
------------------	---

Beneficiar	Orașul Hârlău, Județul Iași
------------	-----------------------------

Proiectant general	VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L.
--------------------	---------------------------------

Studiu	REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
--------	------------------------------

Data elaborării	OCTOMBRIE 2026
-----------------	----------------



COLECTIV DE ELABORARE

Șef de proiect	Urb. Augustin SUCIU	
Project manager	Virgil PROFEANU	
Colectiv elaborare	Urb. Cristian Andrei CIOCAN	
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA	
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ	
	Urb. Diana Iulia STANCIULESCU	
	Urb. Andrei Cristian ION	
	Urb. Andreea Florentina CODREANU	



CUPRINS

I. DISPOZIȚII GENERALE	6
1. Rolul RLU	6
2. Baza legală a elaborării.....	7
3. Domeniul de aplicare	12
II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	14
4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.....	14
5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	16
6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	19
6.1 - Dispoziții generale.....	19
6.2 - Orientarea față de punctele cardinale	19
6.3 — Amplasarea față de drumurile publice	20
6.4 — Amplasarea față de infrastructura feroviară	20
6.5 — Amplasarea față de aliniament.....	20
6.6 — Amplasarea față de limitele laterale și posterioare.....	21
6.7 — Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă	21
6.8 — Construcții existente neconforme	22
6.9 — Verificarea respectării retragerilor	22
7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	23
8. Reguli cu privire la echiparea edilitară	24
9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	25
10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	27
III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	32
11. Zone și subzone funcționale	32
11.1 Cadru legal	32
11.1.1 Clasificarea zonelor funcționale și a subzonelor funcționale din cadrul UAT Hârlău	33
11.1.2 Clasificarea zonelor funcționale și a subzonelor funcționale din cadrul UAT Hârlău	34
12. Zone de reglementare suplimentară.....	35
12.1 Zone de reglementare suplimentară prevăzute la nivelul PUG Hârlău.....	35
12.2 Măsurile detaliate prevăzute în cadrul zonelor de reglementare suplimentară	36
ZRS05 — Zonă de protecție monumente istorice existente și situri arheologice.....	36
ZRS06 — Perimetre de condiționare geotehnică asociate riscului de alunecare	36
ZRS13 — Zone de siguranță și protecție aferente circulațiilor feroviare.....	37
ZRS14 — Zone de siguranță și protecție aferente circulațiilor rutiere.....	37
ZRS19 — Zonă de protecție sanitară și sanitar-veterinară	37
ZRS24 — Zonă de protecție rețele de apă.....	38
ZRS25 — Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică	38
12.3 Reguli comune de autorizare și control al suprapunerilor	38



IV. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN INTRAVILAN	40
Zone funcționale în intravilan	40
SZF01.1 – Ape și suprafețe acvatice	40
SZF02.1 – Fond forestier	40
SZF03.1 – Terenuri agricole	40
SZF04.2 – Ferme agricole / depozitare agricolă	41
SZF05.1 – Stații și instalații tehnice	41
SZF06.1 – Căi de comunicație rutiere existente și propuse	41
SZF06.2 – Căi de comunicație feroviare	42
SZF08.2 – Zonă mixtă de locuire	42
SZF09.1 – Administrație publică	42
SZF09.2 – Sănătate și asistență socială	43
SZF09.3 – Învățământ	43
SZF09.4 – Cultură, culte și nucleu istoric	43
SZF10.1 – Comerț	43
SZF10.2 – Servicii	44
SZF11.1 – Locuințe individuale	44
SZF11.2 – Locuințe colective	44
SZF12.2 – Depozitare și logistică	45
SZF13.1 – Cimitire	45
SZF14.1 – Spații verzi publice	45
SZF14.2 – Sport și agrement	45
Categorii ale nomenclatorului fără unitate distinctă instituită	46
V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN	47
ZF01 – Zonă aflată permanent sub ape	47
ZF02 – Zonă de fond forestier	47
ZF03 – Zonă de terenuri agricole	48
SZF04.2 – Ferme agricole / depozitare agricolă	49
SZF05.1 – Stații și instalații tehnice	49
SZF06.1 – Căi de comunicație rutiere	50
SZF06.2 – Căi de comunicație feroviare	50
SZF06.3 – Căi de comunicație rutiere propuse	51
ZF16 – Zonă de exploatare a resurselor naturale	51
ZF17 – Zonă de terenuri neproductive	52
VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	53
UTR Fișe de reglementare pentru Unitățile Teritoriale de Referință	53
UTR A – Ape și suprafețe acvatice	56
UTR F – Fond forestier	60
UTR Ta – Terenuri agricole și grădini	64
UTR Fa – Ferme și activități agricole compatibile	68



UTR Ed1 – Stații și instalații tehnice	72
UTR Cr – Căi de comunicație rutiere	76
UTR Cf – Căi de comunicație feroviare	80
UTR Crp – Căi de comunicație rutiere propuse	84
UTR Zci – Nucleu istoric – incinte de cult și cultură	88
UTR M2 – Zonă mixtă predominant rezidențială	93
UTR Ip – Administrație publică în context patrimonial	98
UTR Is – Sănătate și asistență socială	103
UTR Ii – Învățământ	109
UTR Icc – Culte și cultură	115
UTR Zc – Comerț	121
UTR Zs – Servicii și activități terțiare	125
UTR Li – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime	129
UTR Lid – Locuințe individuale în zone de dezvoltare	134
UTR Lic – Locuințe individuale în context patrimonial	139
UTR Lcm – Locuințe colective mici și medii	144
UTR Lcmp – Locuințe colective în context patrimonial	149
UTR In2 – Depozitare și logistică	154
UTR Gc – Cimitire	158
UTR Sv – Spații verzi publice	162
UTR Svs – Sport și agrement	166
ANEXE	170
ANEXA A -- GLOSAR DE TERMENI ȘI ABREVIERI	170
ANEXA B -- ABREVIERI	173



I. DISPOZIȚII GENERALE

1. Rolul RLU

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreg teritoriul localității.

Regulamentul Local de Urbanism care însoțește Planul Urbanistic General explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUG

Regulamentul Local de Urbanism detaliază reglementările PUG privind utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor. Prevederile sale dobândesc aplicabilitate prin aprobarea documentației potrivit procedurii legale. Elaborarea regulamentului, avizele, adoptarea hotărârii de aprobare și autorizarea lucrărilor sunt operațiuni distincte; niciuna nu se prezumă prin simpla înscriere a unei propuneri în documentație.

Documentațiile ulterioare se corelează cu PUG și RLU și se elaborează numai în cazurile, limitele și prin procedurile prevăzute de lege. Certificatul de urbanism nu modifică funcțiunea, indicatorii sau interdicțiile aprobate. O soluție care cere modificarea reglementării nu se autorizează ca simplă detaliere.

PUG stabilește cadrul de dezvoltare pentru teritoriul administrativ al orașului Hârlău și pentru cele două localități componente, Hârlău și Pâncovaci. Durata de valabilitate și efectele documentației sunt cele rezultate din actul de aprobare și din dispozițiile legale aplicabile; termenul nu se stabilește printr-o formulă generică preluată din altă documentație.

PUZ poate organiza un perimetru și poate detalia reglementarea numai în condițiile legii, cu studiile, avizele, consultarea și aprobarea necesare. Ridicarea unei interdicții temporare cere îndeplinirea cauzei care a determinat-o; aprobarea unui PUZ nu înlătură de la sine riscul natural, servitutea ori regimul de protecție.

Modificarea reglementărilor printr-o documentație ulterioară este posibilă numai în limitele admise de legislația aplicabilă. Cererea, avizul de oportunitate sau inițierea unei documentații nu produc modificarea PUG și nu conferă anticipat dreptul de construire. PUD detaliază amplasarea și conformarea în limitele regimului admis și nu schimbă funcțiunea dominantă, POT, CUT sau regimul de înălțime stabilit prin documentațiile de rang superior.

Modificarea PUG și RLU se face numai prin documentațiile, competențele și procedurile admise de cadrul legal aplicabil operațiunii și de dispozițiile tranzitorii incidente. Documentația modificatoare evidențiază piesele desenate afectate, unitățile și prevederile asupra cărora intervine și reglementarea propusă în locul lor. Actul de aprobare identifică modificările în limitele competenței legale. Inițierea, avizarea ori certificatul de urbanism nu constituie, separat, modificarea reglementării aprobate.

Documentația privește actualizarea PUG orașul Hârlău, județul Iași, proiect 4062, faza PUG, Etapa III, octombrie 2026. Beneficiarul este Orașul Hârlău, iar proiectantul general VEGO CONCEPT ENGINEERING S.R.L. Regulamentul se citește împreună cu Memoriul general, planșele și actele de aprobare, fără a înlocui proiectele de specialitate sau avizele fiecărei investiții.

Regulile generale, prescripțiile funcționale și fișele UTR se aplică împreună. O utilizare admisă funcțional rămâne condiționată de acces, capacitatea utilităților, stabilitatea terenului, însorire, securitate la incendiu, protecția patrimoniului și drepturile asupra imobilului. Bifarea unei singure condiții ori atingerea valorilor POT/CUT nu echivalează cu îndeplinirea tuturor condițiilor de autorizare.

Unitatea de reglementare nu se identifică după proprietar, după numărul cadastral ori după funcțiunea aparentă a unei singure clădiri. Încadrarea se stabilește pe limitele și codurile din planșe și se verifică pentru suprafața efectiv afectată de proiect. În cadrul aceleiași familii UTR, localitatea și caracterul patrimonial sau de dezvoltare determină varianta de regim aplicabilă.



2. Baza legală a elaborării

Cadrul legislativ și metodologic

Documentația este fundamentată pe cadrul urbanistic aplicabil procedurii, pe legislația sectorială care protejează interesul public și pe actele administrative ale orașului Hârlău. Referințele se aplică în forma corespunzătoare datei și operațiunii analizate. Documentațiile de amenajare a teritoriului au rol de coordonare, reglementările tehnice stabilesc cerințe de specialitate, iar actele locale și avizele individualizează condițiile proiectului. Existența unui document de fundamentare nu echivalează cu aprobarea sau avizarea lui.

Legea nr. 169/2026 privind Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor, publicată în Monitorul Oficial nr. 661/10.08.2026 și rectificată în nr. 862/14.10.2026, a intrat în vigoare la 25.08.2026. Legile nr. 350/2001 și nr. 50/1991 sunt abrogate, iar regimul procedurilor începute anterior se determină prin dispozițiile tranzitorii ale Codului. Art. 582 păstrează pentru aceste proceduri legislația de la inițiere și leagă data inițierii de publicitatea actului administrativ de demarare. Pentru dosarul Hârlău sunt documentate contractarea și ordinul de începere din 2024, precum și documente de consultare din 2025; stabilirea regimului procedural se corelează cu actul administrativ de inițiere și dovada aducerii lui la cunoștința terților.

A. Legislația principală privind PUG și RLU

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare. Abrogată de la 25.08.2026; referință a cadrului de inițiere și aplicare tranzitorie numai în condițiile Codului. Aplicare în PUG Hârlău: conținutul, elaborarea, avizarea, aprobarea și aplicarea documentației, dacă procedura este încadrată în regimul anterior.
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Abrogat de la 25.08.2026, cu excepțiile pentru anexele nr. 4,5 și 6 prevăzute de Cod; cadrul anterior se citește cu dispozițiile tranzitorii. Aplicare în PUG Hârlău: structura documentației și a studiilor; anexele tehnice păstrate în vigoare se utilizează potrivit obiectului lor.
- Ordinul nr. 13/N/1999 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic General, indicativ GP 038/1999. Reper metodologic, utilizabil în concordanță cu cadrul legal aplicabil și fără prevalență asupra acestuia. Aplicare în PUG Hârlău: organizarea analizelor, memoriului, reglementărilor și programului de implementare.
- Hotărârea Guvernului nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Reglementare aplicabilă în condițiile dispozițiilor tranzitorii privind hotărârile Guvernului și în măsura concordanței cu Codul. Aplicare în PUG Hârlău: reguli generale de utilizare, amplasare, acces, echipare și conformare a construcțiilor.
- Ordinul nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM-007-2000. Reper tehnic pentru redactarea RLU, corelat cu legislația aplicabilă procedurii. Aplicare în PUG Hârlău: organizarea regulilor generale și a prescripțiilor pentru zone și unități teritoriale de referință.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Abrogată de la 25.08.2026; aplicabilitate istorică și tranzitorie după caz. Aplicare în PUG Hârlău: interpretarea actelor emise anterior și raportarea la regimul legal corespunzător autorizării.
- Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Abrogat de la 25.08.2026; utilizabil pentru actele și procedurile cărora li se aplică regimul anterior. Aplicare în PUG Hârlău: citirea certificatelor și actelor de autorizare întocmite în baza cadrului anterior.



- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Legislație administrativă aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: competențe, acte ale autorității locale, patrimoniul UAT și administrarea domeniului public și privat.
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Parțial abrogată de Cod de la 25.08.2026; se citește cu regimul actual al calității și cu dispozițiile tranzitorii. Aplicare în PUG Hârlău: cerințele de calitate și responsabilitățile pentru investițiile care pun în aplicare prevederile PUG.

B. Informarea, consultarea și transparența decizională

- Ordinul nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism, cu modificările și completările ulterioare. Referință metodologică a procedurii, corelată cu regimul tranzitoriu și cu cerințele legale aplicabile. Aplicare în PUG Hârlău: informarea, consultarea, tratarea observațiilor și raportul consultării.
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată. Legislație aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: transparența adoptării actelor cu caracter normativ și participarea publicului.
- Legea nr. 544/2001 privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare. Legislație aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: accesul la documentele și informațiile de interes public din procesul PUG.

C. Amenajarea teritoriului național

- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea I, Rețele de transport. Documentație națională aprobată prin lege, în forma aplicabilă. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea cu rețelele de transport de rang superior; direcțiile strategice nu înlocuiesc traseele tehnice aprobate.
- Legea nr. 171/1997 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a II-a, Apa. Documentație națională aprobată prin lege, cu modificările ulterioare. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea dezvoltării cu resursele de apă și infrastructurile; orizonturile istorice nu atestă stadiul actual al lucrărilor.
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a III-a, Zone protejate. Documentație națională aprobată prin lege, în forma aplicabilă. Aplicare în PUG Hârlău: preluarea valorilor naturale și culturale și corelarea cu regimurile de protecție actuale.
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a IV-a, Rețeaua de localități. Documentație națională aprobată prin lege, cu modificările ulterioare. Aplicare în PUG Hârlău: rolul de oraș de rang III al Hârlăului și relația cu satul aparținător Pârcovaci și teritoriul învecinat.
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a V-a, Zone de risc natural. Documentație națională aprobată prin lege, în forma aplicabilă. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea cu riscul seismic, de inundații și alunecări; delimitarea locală se bazează pe studiile și hărțile competente.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 142/2008 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a VIII-a, Zone cu resurse turistice, aprobată prin Legea nr. 190/2009. Documentație națională aprobată, în forma aplicabilă. Aplicare în PUG Hârlău: valorificarea resurselor turistice în concordanță cu patrimoniul, mediul și capacitatea infrastructurii.

D. Cadastru, topografie și limite administrative

- Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: identificarea imobilelor și corelarea reglementării cu evidența de cadastru și carte funciară.
- Ordinul directorului general al ANCPI nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, cu modificările și completările ulterioare. Reglementare tehnică aplicabilă



potrivit obiectului și formei actualizate. Aplicare în PUG Hârlău: recepții și operațiuni de cadastru, fără confundarea lor cu aprobarea urbanistică.

- Normele tehnice ANCPI privind delimitarea unităților administrativ-teritoriale, recepția suporturilor topografice și evidența imobilelor. Se utilizează actele și formele aplicabile operațiunii concrete. Aplicare în PUG Hârlău: concordanța limitelor, a suportului topografic și a documentelor imobiliare.
- Ordinul MDLPA nr. 904/2023 privind modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, aprobate prin Ordinul viceprim-ministrului, ministrul dezvoltării regionale și administrației publice, nr. 233/2016. Referință pentru anexele tehnice păstrate în vigoare prin Cod și pentru nomenclatorul documentației. Aplicare în PUG Hârlău: structurarea categoriilor funcționale și a reglementărilor suplimentare; o versiune de ghid neaprobată nu înlocuiește ordinul publicat.

E. Protecția mediului și evaluarea de mediu

- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu modificări prin Legea nr. 265/2006. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: integrarea protecției mediului în organizarea teritoriului și în implementarea investițiilor.
- Hotărârea Guvernului nr. 1.076/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe. Procedură sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: evaluarea de mediu a PUG, alternative, măsuri, consultare și monitorizare.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: arii protejate și obiective de conservare relevante teritorial; aplicarea se bazează pe limitele și actele oficiale.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 17/2023. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: colectarea și gestionarea deșeurilor, infrastructuri și prevenirea depozitărilor necontrolate.
- Legea nr. 104/2011 privind calitatea aerului înconjurător. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea funcțiunilor și transportului cu protejarea sănătății și reducerea emisiilor.
- Legea nr. 121/2019 privind evaluarea și gestionarea zgomotului ambiant. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: compatibilitatea funcțiunilor și analiza expunerii la zgomot; nu se presupune existența unei hărți strategice locale.

F. Ape și riscuri naturale

- Legea apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: albiile și malurile, zonele de protecție, resursele și lucrările care influențează regimul apelor.
- Hotărârea Guvernului nr. 447/2003 pentru aprobarea normelor metodologice privind modul de elaborare și conținutul hărților de risc natural la alunecări de teren, al hărților de hazard la inundații și al hărților de risc la inundații. Reglementare metodologică de specialitate, corelată cu legislația și hărțile oficiale aplicabile. Aplicare în PUG Hârlău: fundamentarea delimitărilor de hazard și risc; o zonă de condiționare nu dovedește automat un fenomen activ.
- Legea nr. 481/2004 privind protecția civilă, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: prevenirea și reducerea vulnerabilității populației și infrastructurilor.
- Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: accesul pentru intervenție, infrastructura și condițiile de securitate aferente investițiilor.



- Reglementările tehnice privind proiectarea seismică, stabilitatea terenurilor și investigarea geotehnică. Formele în vigoare se aplică fiecărei investiții și categoriei sale de risc. Aplicare în PUG Hârlău: fundamentarea tehnică a amplasamentelor și construcțiilor; PUG nu înlocuiește studiul geotehnic de amplasament.

G. Patrimoniul cultural și arheologic

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: monumente, ansambluri, zone de protecție și condiții pentru intervenții.
- Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: siturile și patrimoniul arheologic reperat din Hârlău și Pârcovaci, lucrări și cercetări specifice.
- Legea nr. 182/2000 privind protejarea patrimoniului cultural național mobil, republicată. Legislație sectorială aplicabilă, în limitele obiectului său. Aplicare în PUG Hârlău: bunuri mobile și descoperiri care pot rezulta din intervenții; nu constituie singură temei pentru delimitarea unui UTR.
- Lista monumentelor istorice aprobată prin Ordinul ministrului culturii nr. 2.828/2015, cu actele ulterioare de clasare, declasare și modificare. Inventar oficial care se citește împreună cu actele ulterioare. Aplicare în PUG Hârlău: identificarea obiectivelor și a componentelor lor, fără deducerea proprietății din clasa de protecție.
- Repertoriul Arheologic Național și documentațiile de specialitate privind siturile. Evidență oficială de specialitate, actualizată potrivit fișelor și actelor competente. Aplicare în PUG Hârlău: identificarea siturilor și corelarea intervențiilor cu regimul arheologic.
- Reglementările și documentațiile privind zonele de protecție ale monumentelor istorice și siturilor arheologice. Aplicabilitate potrivit actelor și avizelor aferente fiecărui amplasament. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea studiului istoric cu PUG, RLU și avizul de cultură; propunerile nu se prezintă ca delimitări deja aprobate.

H. Sănătatea populației și spațiile verzi

- Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare. Reglementare sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: compatibilități funcționale, protecție sanitară și condiții ale mediului de locuire.
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: protejarea și dezvoltarea spațiilor verzi; pădurea și terenul liber nu devin automat spațiu verde public.
- Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în limitele obiectului său. Aplicare în PUG Hârlău: corelarea dotărilor sanitare și a accesibilității lor cu nevoile populației.
- Hotărârea Guvernului nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică. Reglementare sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: protecția surselor și instalațiilor de apă, pe baza documentațiilor competente.

I. Terenuri agricole, fond forestier și îmbunătățiri funciare

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: terenurile agricole, regimul folosirii și procedurile aferente dezvoltării intravilanului.
- Legea nr. 331/2024 privind Codul silvic, cu modificările și completările ulterioare. Cadrul silvic aplicabil în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: fondul forestier, protejarea lui și condițiile intervențiilor; nu se deduce proprietarul din funcțiunea forestieră.



- Legea nr. 138/2004 a îmbunătățirilor funciare, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: amenajări, acces și compatibilitatea dezvoltării cu infrastructurile de îmbunătățiri funciare.
- Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială incidentă operațiunilor de înstrăinare care intră în domeniul ei. Aplicare în PUG Hârlău: operațiunile funciare din etapa de implementare; nu stabilește singură oportunitatea extinderii intravilanului.
- Ordinul ministrului agriculturii și dezvoltării rurale nr. 1.056/2018 pentru aprobarea Procedurii privind emiterea și eliberarea avizelor necesare introducerii în intravilan a terenurilor agricole. Procedură sectorială aplicabilă operațiunilor din domeniul său, în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: documentația și studiile pedologice cerute pentru terenurile agricole afectate de propuneri.

J. Circulație și infrastructură

- Ordonanța Guvernului nr. 43/1997 privind regimul drumurilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: DN28B, drumurile județene și locale, accesul la drumuri și zonele de siguranță și protecție.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2002 privind circulația pe drumurile publice, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: organizarea și siguranța circulației, traversări și amenajări avizate.
- Legea nr. 363/2006 privind aprobarea PATN, Secțiunea I, Rețele de transport. Aceeași documentație națională menționată la grupa C; aplicarea se corelează cu proiectele aprobate. Aplicare în PUG Hârlău: continuitatea infrastructurii și evitarea ocupării culoarelor confirmate.
- Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 12/1998 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: infrastructura feroviară, protecția ei și condițiile administratorului.
- Reglementările tehnice și ordinele administratorilor infrastructurilor rutiere și feroviare privind zonele de siguranță și de protecție. Aplicabilitate potrivit tipului infrastructurii și operațiunii. Aplicare în PUG Hârlău: profile, intersecții, traversări, acces și coexistență; profilele de principiu din PUG nu reprezintă măsurători ale tuturor tronsoanelor.

K. Utilități publice și infrastructuri tehnico-edilitare

- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: organizarea și dezvoltarea serviciilor și corelarea investițiilor cu operatorii.
- Legea nr. 241/2006 a serviciului de alimentare cu apă și de canalizare, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: alimentare cu apă, canalizare și condițiile extinderii sistemelor.
- Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: rețele electrice și gaze, culoare, coexistență și condiții de racordare.
- Legea nr. 230/2006 a serviciului de iluminat public. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: iluminatul stradal și al spațiilor publice, corelat cu siguranța și eficiența energetică.
- Legea nr. 101/2006 a serviciului de salubritate a localităților, republicată. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: infrastructura de colectare, transfer și tratare, cu protecția vecinătăților.
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelilor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelilor de comunicații electronice. Legislație sectorială aplicabilă în forma actualizată. Aplicare în PUG Hârlău: trasee, acces și coordonarea infrastructurii de comunicații cu celelalte rețele.



- Normele tehnice ale operatorilor și administratorilor rețelelor de utilități privind zonele de protecție și siguranță. Aplicabilitate potrivit capacității, tipului de rețea și forme normative actuale. Aplicare în PUG Hârlău: preluarea condițiilor din avize și verificarea coexistenței; o adresă informativă nu se confundă cu avizul final.

L. Acte locale și documente procedurale

- HCL Hârlău nr. 53/29.07.2010 privind aprobarea PUG anterior; HCL nr. 87/15.09.2020, menționată în actul de prelungire din 2023; HCL nr. 111/21.12.2023 privind prelungirea PUG și RLU până la noul plan, dar cel târziu 31.12.2026. Aceste acte documentează situația planului anterior; efectele ulterioare se citesc cu dispozițiile tranzitorii ale Codului.
- Actul administrativ de inițiere a actualizării și dovada publicității lui se corelează cu dosarul procedural. CU nr. 50/22.09.2025 menționează HCL nr. 80/24.08.2023 privind creditele de angajament pentru actualizare; această mențiune este utilizată în limitele documentului citit.
- Contractul de servicii nr. 22017/25.11.2024, identificat expres în ordinul de începere nr. 22902/06.12.2024, care dispune începerea la 09.12.2024; tema de proiectare, caietul de sarcini și anexele contractuale se aplică în conținutul lor efectiv asumat. Codul proiectului 4062 nu se confundă cu numărul contractului.
- Certificatul de urbanism nr. 50/22.09.2025, înregistrat sub nr. 17291/22.09.2025, emis pentru actualizare PUG și RLU pe întreg teritoriul administrativ, cu valabilitate 24 luni; lista de avize și studii se preia din document și se corelează cu regimul legal aplicabil.
- Lista avizelor și acordurilor necesare, avizele și acordurile efectiv obținute, condițiile acestora și documentele de răspuns. Adresele de furnizare de date, punctele de vedere și avizele se disting după obiectul și conținutul fiecărui act.
- Documentele informării și consultării publicului, inclusiv anunțul privind etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare din 29.09.2025, instrumentele de consultare și raportul informării și consultării. Publicarea și tratarea observațiilor se dovedesc prin documentele procedurii.
- Referatul de specialitate al structurii responsabile cu urbanismul și documentele de susținere a aprobării, întocmite pentru forma finală a PUG și RLU, potrivit competențelor și procedurii aplicabile.
- Hotărârea Consiliului Local de aprobare a noului PUG și RLU este actul etapei finale de aprobare; prezentul regulament nu îi atribuie anticipat un număr, o dată sau un conținut.
- Regulamentele, strategiile și documentele locale relevante, inclusiv Strategia de dezvoltare locală 2021–2027 și Strategia de dezvoltare teritorială 2023–2027, versiunea actualizată 2024; statutul publicării și al aprobării se păstrează conform actelor disponibile.

Aplicarea cadrului de mai sus se urmărește împreună cu condițiile din certificatul de urbanism, avizele de specialitate și documentația finală. Pentru proiectele care pun în aplicare PUG, reglementările sectoriale și studiile de amplasament completează prescripțiile urbanistice; aprobarea planului nu înlocuiește autorizările sau acordurile cerute pentru investiția concretă.

Referințele normative se aplică în forma și prin dispozițiile tranzitorii corespunzătoare procedurii. Enumerarea unui act nu înlătură abrogarea, înlocuirea sau aplicarea sa limitată și nu permite utilizarea unei proceduri depășite la autorizarea unei investiții noi. Regulile sectoriale privind patrimoniul, apele, pădurile, sănătatea, circulațiile și utilitățile se verifică la operațiunea concretă, împreună cu regimul urbanistic.

3. Domeniul de aplicare

Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism al Orașului Hârlău cuprind norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe orice categorie de terenuri, atât în intravilan cât și în extravilan, în limitele teritoriului administrativ al localității;

Intravilanul este format din suprafețele de teren ocupate sau destinate construcțiilor și amenajărilor din localitate.



Limita intravilanului propus și zonificarea se citesc în planșele RU1–RU4, iar identificarea unităților teritoriale de referință în RU5–RU8. Limitele se verifică pe documentația topografică și cadastrală a amplasamentului, împreună cu actele juridice și reglementările aplicabile. Delimitarea din PUG nu ține loc de stabilire a hotarului de proprietate și nu conferă drepturi reale.

Zonificare; pe baza acestei zonificări se vor aplica condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor stabilite pentru fiecare zonă funcțională. Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană care se desfășoară pe un anumit teritoriu al localității, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Acestea au criterii specifice de folosință a terenurilor și sunt localizate teritorial în planșa desemnată având indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul Local și corelați cu anexa nr. 2 la RGU

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin PUG

Destinația terenurilor, modul de utilizare a acestora sunt, de asemenea, determinate de funcțiunea urbanistică. Țesutul urban nu este totdeauna omogen, prezentând configurații diferite în cadrul aceleiași categorii funcționale, ceea ce a determinat împărțirea în subzone funcționale. Indicativele pentru diviziunile funcționale se regăsesc în partea grafică și în capitolul III – Zonificare funcțională;

Împărțirea teritoriului în unități teritoriale de referință se citește în planșele RU5–RU8 și se corelează cu zonificarea din RU1–RU4. UTR cuprinde terenuri cu funcțiune predominantă și caracteristici funcționale, morfologice și urbanistice omogene. Limitele se identifică prin elementele și delimitările din documentația aprobată și se verifică pe amplasament; nu se deduc numai din numărul cadastral, proprietar ori dintr-o singură clădire.

Teritoriul Orașului Hârlău a fost structurat în zone și subzone funcționale, detaliate prin Unități Teritoriale de Referință (UTR), în funcție de caracteristicile funcționale, morfologice și urbanistice ale diferitelor componente ale Țesutului urban.

Documentațiile de urbanism aprobate anterior se examinează în raport cu actele de aprobare, valabilitatea și dispozițiile legale tranzitorii care le sunt aplicabile. Prezentul RLU nu declară existența unor PUZ sau PUD neidentificate și nu instituie o derogare colectivă pentru orice documentație anterioară. Pentru fiecare amplasament se stabilește reglementarea efectiv aplicabilă, cu păstrarea condițiilor legale de protecție și siguranță.

Teritoriul administrativ de referință are 3517,86 ha. Intravilanul existent este 594,78 ha, iar cel propus 885,82 ha, potrivit bilanțului PUG. Limita propusă exprimă o reglementare urbanistică supusă procedurii legale, nu o lucrare executată și nici eliminarea restricțiilor sectoriale. În Hârlău și Pârcovaci sunt diferențiate 25 familii UTR, dezvoltate în 44 variante locale și de context.

Într-un imobil traversat de limite funcționale sau de restricții, documentația reprezintă distinct suprafețele și aplică fiecareia regimul propriu. O etichetă UTR nu mută limitele din planșă, iar o simplificare grafică la scara PUG nu soluționează o diferență cadastrală. La autorizare se corelează planul actualizat al amplasamentului cu documentația urbanistică și cu avizele necesare.

Prescripțiile locale se aplică investițiilor noi, extinderilor, schimbărilor de destinație și intervențiilor asupra fondului construit în condițiile legii. Existența legală a unei construcții neconforme nu înseamnă obligație automată de desființare; lucrările nu vor agrava neconformitatea. O construire nelegală nu dobândește conformitate numai pentru că funcțiunea propusă a zonei este asemănătoare.



II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

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

Autorizarea construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan se supune legislației funciare și urbanistice aplicabile, în corelare cu art. 3 din RGU și cu regimul procedural precizat la capitolul I. Se respectă interdicțiile și categoriile de excepții prevăzute de lege, clasa de calitate și categoria de folosință, precum și procedurile funciare, avizele și aprobările necesare. Construcțiile agricole, adăposturile și spațiile pentru produse ori utilaje sunt exemple de utilizări posibile în condițiile legii, nu o listă exhaustivă a tuturor excepțiilor legale.

Sunt admise lucrări de utilitate publică de interes național sau local în conformitate cu Legea 18/1991 privind fondul funciar.

Avizele structurilor de apărare, ordine publică și securitate națională se solicită în cazurile și pentru obiectivele prevăzute de reglementările aplicabile. RLU nu stabilește un aviz universal pentru orice construcție industrială ori orice utilizare a unui teren și nu prezumă existența unor obiective speciale în Hârlău prin preluarea situației altui UAT.

Încadrare în teritoriul administrativ.

PUG reglementează întregul teritoriu administrativ. Planșele IT1 și IT2 prezintă încadrarea teritorială și relațiile dintre Hârlău, Pârcovaci și vecinătăți, iar planșele de reglementări localizează limita intravilanului, utilizările și condiționările. Modificările de limită se citesc în raport cu bilanțul teritorial și cu condițiile de urbanizare, fără a confunda introducerea în intravilan cu edificabilitatea fiecărui teren.

Introducerile propuse în intravilan se realizează prin dezvoltare etapizată, cu acces legal, echipare edilitară funcțională și rezolvarea condițiilor de teren. Responsabilitățile, terenurile și finanțarea lucrărilor publice sau private se stabilesc prin actele și documentațiile fiecărui proiect. PUG nu prezumă existența unui angajament bugetar, a unor rețele executate sau a unui termen contractual pentru fiecare extindere.

Schimbarea destinației terenurilor agricole din intravilan în vederea autorizării construcțiilor se realizează în condițiile art. 4 din RGU;

Intravilanul este limita urbanistică stabilită prin documentația aprobată; în interiorul său pot exista ape, păduri, circulații, spații verzi, terenuri cu interdicții și alte suprafețe fără drept general de construire. Edificabilitatea rezultă din aplicarea cumulativă a funcțiunii, fișei UTR, restricțiilor, accesului și condițiilor legale ale amplasamentului.

Intravilanul propus urmărește consolidarea locuirii, completarea serviciilor și coordonarea investițiilor în cele două localități, cu prioritate pentru terenurile deja urbanizate și pentru regenerare. Terenurile de dezvoltare se tratează ca rezerve condiționate de urbanizare; se interzice ocuparea lor prin lotizări care lasă nerezolvate accesul, drenajul și capacitatea rețelelor.

Pe terenurile cu regim forestier se aplică Codul silvic și condițiile legale de utilizare sau de scoatere din fondul forestier, după caz. Reprezentarea în intravilan, apropierea de vatră sau includerea într-un UTR nu înlătură regimul silvic. Nu se afirmă eliminarea tuturor pădurilor ori ariilor protejate din intravilan fără raportare la delimitările și actele lor legale.

Construcțiile și amenajările sectorului forestier se admit numai în categoriile și condițiile prevăzute de lege. Față de lizieră se verifică regimul silvic, securitatea la incendiu, stabilitatea arborilor și condițiile de avizare ale amplasamentului. Nu se instituie prin prezentul text o distanță universală calculată după înălțimea arborilor ori o rază generică de avizare de un kilometru. Un studiu geotehnic sau un PUZ nu poate înlătura o interdicție legală permanentă.

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor este permisă numai dacă intervenția propusă este compatibilă cu funcțiunea zonei, cu capacitatea de suport a mediului și cu măsurile de protecție stabilite prin documentațiile de urbanism, studiile de fundamentare și actele de reglementare emise de autoritățile competente.



Proiectele care pot produce efecte semnificative asupra mediului se supun procedurilor de evaluare și reglementare prevăzute de legislația de mediu. Certificatul de urbanism și autorizația de construire vor prelua condițiile, restricțiile și măsurile stabilite prin actele de reglementare aplicabile proiectului.

Se interzice autorizarea activităților care, prin natura, capacitatea, amplasarea sau modul de funcționare, pot determina poluarea necontrolată a aerului, apei, solului ori subsolului, fără soluții tehnice de prevenire, captare, epurare, monitorizare și intervenție acceptate de autoritățile competente.

Orice intervenție va asigura colectarea și evacuarea controlată a apelor uzate și a apelor pluviale, fără deversări pe proprietățile învecinate, pe domeniul public, în emisari ori în subsol în afara condițiilor stabilite prin lege și prin avizele de specialitate.

Lucrările de terasamente, excavare, umplutură sau sistematizare verticală se vor realiza astfel încât să nu producă instabilitatea terenului, accelerarea eroziunii, colmatarea cursurilor de apă, modificarea necontrolată a scurgerii apelor ori afectarea proprietăților și construcțiilor învecinate.

Vegetația matură valoroasă, arborii izolați cu rol peisagistic, aliniamentele plantate, perdelele de protecție și celelalte elemente vegetale identificate prin studiile de fundamentare se mențin. Îndepărtarea lor este permisă numai în condițiile legii, pe baza unei justificări tehnice și cu aplicarea măsurilor de compensare stabilite de autoritatea competentă.

În ariile naturale protejate și în vecinătatea acestora sunt admise numai intervențiile compatibile cu obiectivele de conservare, planurile de management și actele de reglementare aplicabile. Regimul de construire nu poate fi stabilit exclusiv prin funcțiunea urbanistică a terenului, fără verificarea regimului de protecție naturală.

Zonele umede, cursurile de apă, canalele, izvoarele, luciurile de apă și vegetația caracteristică acestora se protejează împotriva ocupării necontrolate, depozitării de materiale, deversărilor și lucrărilor care pot modifica regimul hidrologic fără obținerea avizelor și autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare.

Amplasarea construcțiilor față de cursuri de apă, diguri, canale, lucrări hidrotehnice și captări se face cu respectarea zonelor de protecție, a servituților și a condițiilor stabilite de administratorul resursei de apă și de autoritatea competentă pentru gospodărirea apelor.

Deșeurile rezultate din construire, desființare sau funcționare vor fi colectate selectiv și predate operatorilor autorizați. Se interzic abandonarea, arderea necontrolată, îngroparea sau depozitarea deșeurilor pe terenuri neamenajate în acest scop.

Autorizarea pe terenuri contaminate ori potențial contaminate se condiționează de investigarea amplasamentului și, după caz, de realizarea măsurilor de remediere. Schimbarea către o utilizare sensibilă nu este permisă înainte de confirmarea compatibilității terenului cu funcțiunea propusă.

Activitățile generatoare de zgomot, vibrații, praf, miros, lumină intruzivă sau alte forme de disconfort se amplasează și se echipează astfel încât valorile admisibile la limita proprietății și în zonele protejate să fie respectate pe întreaga durată de funcționare.

Monumentele istorice, ansamblurile, siturile și imobilele situate în zonele lor de protecție se conservă, se întrețin și se pun în valoare cu respectarea regimului juridic de protecție. Orice intervenție se autorizează numai în baza documentației și a avizelor cerute de legislația patrimoniului cultural.

În zonele construite cu valoare culturală, istorică, arhitecturală sau ambientală se păstrează elementele definitorii ale țesutului urban: trama stradală, parcellarul, aliniamentele, scara construcțiilor, raportul plin–gol, silueta, materialele și elementele de peisaj identificate prin studiile de fundamentare.

Desființarea totală sau parțială a unei construcții cu valoare protejată ori situate într-un perimetru protejat este permisă numai în condițiile legii și pe baza avizelor competente. Starea necorespunzătoare a imobilului nu înlocuiește obligația expertizării și nu justifică automat demolarea.



Intervențiile asupra fațadelor, acoperișurilor, tâmplăriilor, finisajelor, împrejuririlor și elementelor decorative ale imobilelor protejate vor utiliza soluții compatibile cu caracterul construcției și al zonei. Înlocuirile care alterează compoziția, proporțiile sau expresia arhitecturală sunt interzise.

Echipamentele tehnice, instalațiile, panourile solare, unitățile de climatizare, cablurile, antenele și elementele de publicitate amplasate pe imobile ori în zone protejate se integrează fără afectarea elementelor valoroase și fără dominarea perspectivelor urbane sau rurale semnificative.

În cazul descoperirii întâmplătoare a unor vestigii arheologice în timpul lucrărilor, lucrările în zona descoperirii se opresc, iar titularul și executantul aplică obligațiile de notificare și protecție prevăzute de legislația patrimoniului arheologic.

Pe terenurile cu patrimoniu arheologic cunoscut sau cu potențial arheologic, autorizarea se condiționează de cercetările, diagnosticul și avizele stabilite de autoritatea competentă. Lucrările subterane nu se autorizează exclusiv pe baza constatării că terenul este liber de construcții la suprafață.

Noile construcții și amenajări vor respecta perspectivele valoroase, punctele de belvedere, silueta localității și relația dintre zonele construite și cadrul natural. Volumetriile ori amenajările care obturează sau depreciază aceste elemente pot fi respinse ori condiționate prin avizul de specialitate.

Amenajările de protecție a mediului și de integrare peisagistică se realizează înaintea sau concomitent cu punerea în funcțiune a investiției. Plantațiile și ecranele vegetale nu pot substitui distanțele de protecție, măsurile tehnice ori obligațiile de reducere a poluării.

La încetarea activităților cu potențial poluator, terenul și construcțiile se aduc într-o stare care permite utilizarea în siguranță, prin dezafectare, evacuarea substanțelor și deșeurilor, investigare și remediere, potrivit obligațiilor stabilite prin actele de reglementare.

Pentru Hârlău și Pâncovaci, conservarea țesutului istoric se corelează cu nucleul de cult și cultură, cu monumentele și siturile cunoscute și cu cadrul lor ambiental. UTR Zci este un regim de conservare a nucleului istoric, fără a fi echivalat cu aprobarea unei zone construite protejate distincte. În Lic, Lcmp și variantele patrimoniale ale instituțiilor ori ale M2 se aplică atât prescripțiile locale, cât și regimul legal al monumentelor și al siturilor, după amplasament.

Coridorul Bahluiului se păstrează funcțional pentru apă, vegetație, acces de întreținere și lucrări compatibile. Amenajările de regenerare și traseele propuse nu se amplasează prin umplerea albiei ori îngustarea secțiunii de scurgere. Lățimile folosite în analizele de peisaj nu sunt interpretate ca limite legale de inundabilitate sau ca distanțe sanitare instituite.

Spațiile verzi publice și cele protejate prin lege își păstrează regimul chiar dacă un proiect vecin are nevoie de acces ori parcaje. Încadrarea unui teren în Sv nu autorizează utilizări comerciale sau rezidențiale autonome, iar suprafața de pădure din teritoriul administrativ nu se contabilizează automat ca spațiu verde urban amenajat.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

Dispoziții generale și cerințe fundamentale de calitate

Construcțiile și instalațiile aferente se proiectează, execută, utilizează și desființează cu respectarea cerințelor fundamentale privind rezistența mecanică și stabilitatea, securitatea la incendiu, igiena, sănătatea și mediul, siguranța și accesibilitatea în exploatare, protecția împotriva zgomotului, economia de energie și utilizarea sustenabilă a resurselor.

Autorizarea este permisă numai pe terenuri care prezintă condiții de stabilitate și siguranță compatibile cu funcțiunea și construcția propusă. Atunci când natura terenului sau amploarea investiției o impune, soluția de fundare și măsurile de protecție se stabilesc prin studii geotehnice și proiecte verificate potrivit legii.

În zonele expuse la riscuri naturale în sensul art. 10 din Regulamentul general de urbanism se aplică interdicția de autorizare a construcțiilor și amenajărilor, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestor riscuri, în condițiile legii. Un studiu de amplasament sau aprobarea unei documentații de urbanism nu înlătură prin ele însele o interdicție legală. Perimetrele ZRS06 de condiționare geotehnică din PUG se disting de zonele de risc delimitate și



declarate potrivit legii: în primele se fundamentează soluția prin investigațiile și măsurile cerute de situația concretă, fără a certifica automat o alunecare activă sau construibilitatea întregului perimetru.

În zonele expuse la riscuri tehnologice și în zonele de servitute, siguranță și protecție ale infrastructurilor se aplică interdicțiile și excepțiile prevăzute de art. 11 din Regulamentul general de urbanism, împreună cu reglementările sectoriale specifice obiectului protejat. Construcțiile și amenajările pentru prevenirea riscurilor sau limitarea efectelor lor se analizează în condițiile excepției legale. Simpla declarare a compatibilității cu nivelul de risc sau obținerea unui aviz pentru alt obiect nu constituie derogare. Un culoar orientativ de studiu nu este echivalat cu o zonă legal instituită; amplasamentul și temeiul restricției se identifică înaintea stabilirii regimului efectiv.

Se interzice amplasarea funcțiunilor cu populație vulnerabilă sau cu aglomerări mari de persoane în perimetrele în care legislația ori studiile de risc stabilesc incompatibilități. În celelalte situații autorizarea se condiționează de demonstrarea siguranței și de realizarea măsurilor de protecție necesare.

Construcțiile vor fi conformate și amplasate astfel încât să permită evacuarea în siguranță a utilizatorilor, accesul mijloacelor de intervenție și limitarea propagării incendiului către clădirile și parcelele învecinate.

Căile de intervenție, hidranții, sursele de apă pentru incendiu, instalațiile de detecție și stingere și celelalte dispozitive de siguranță vor fi menținute permanent accesibile și funcționale. Este interzisă blocarea lor prin construcții, parcaje, înprejmuiri, mobilier urban sau depozități.

Intervențiile la construcțiile existente care pot afecta structura de rezistență se realizează pe baza unei expertize tehnice și a unui proiect verificat potrivit legii. Schimbarea destinației este permisă numai dacă noua utilizare este compatibilă cu nivelul de siguranță al construcției sau după executarea lucrărilor necesare.

Lucrările realizate în vecinătatea construcțiilor existente vor fi precedate de evaluarea efectelor excavațiilor, sprijinirilor, fundațiilor, vibrațiilor și variațiilor nivelului apei subterane. Proiectul va prevedea măsuri pentru protejarea construcțiilor și rețelelor învecinate.

Desființarea construcțiilor se execută pe baza documentației autorizate, cu măsuri pentru protecția persoanelor, proprietăților, circulației, rețelelor edilitare și mediului. Materialele și deșeurile rezultate se gestionează controlat, fără ocuparea neautorizată a domeniului public.

Construcțiile degradate care prezintă pericol public vor fi puse în siguranță, expertizate și, după caz, consolidate ori desființate, potrivit măsurilor dispuse de autoritățile competente. Împrejmuirea temporară nu înlocuiește obligația înlăturării cauzei pericolului.

Amplasarea construcțiilor și activităților se face cu respectarea condițiilor sanitare privind însorirea, iluminarea, ventilarea, calitatea aerului, zgomotul, alimentarea cu apă, canalizarea și gestionarea deșeurilor, corespunzător funcțiunii și capacității propuse.

Funcțiunile care pot produce disconfort sau risc pentru locuire, învățământ, sănătate, servicii sociale ori alte utilizări sensibile se separă prin distanțe, soluții constructive și măsuri de exploatare stabilite potrivit legislației sanitare și de mediu.

Autorizarea construcțiilor de utilitate publică și a lucrărilor de infrastructură se face cu protejarea culoarelor, amplasamentelor și servituților stabilite prin documentațiile de urbanism. Sunt interzise construcțiile care împiedică realizarea obiectivelor de interes public aprobate.

Ocuparea definitivă sau temporară a domeniului public prin construcții, platforme, rampe, trepte, copertine, instalații ori materiale se admite numai în condițiile legii și fără afectarea circulației, accesibilității, vizibilității și funcționării rețelelor publice.

Lucrările de construcții vor proteja bornele, reperele topografice, sistemele de semnalizare, echipamentele publice și rețelele edilitare. Mutarea sau dezafectarea acestora se face numai de către ori cu acordul administratorului competent.



Organizarea de șantier se va realiza, de regulă, în interiorul proprietății și va asigura împrejmuirea, semnalizarea, controlul accesului, evacuarea deșeurilor, curățarea căilor publice și protejarea vecinătăților împotriva prafului, zgomotului, vibrațiilor și scurgerilor necontrolate.

Construcțiile provizorii și instalațiile temporare sunt supuse aceluiași cerințe de siguranță, acces, protecție a mediului și compatibilitate urbanistică aplicabile funcțiunii lor. Caracterul provizoriu nu creează un drept de menținere după expirarea termenului autorizat.

Spațiile și clădirile destinate publicului se proiectează astfel încât să poată fi utilizate în condiții de siguranță și accesibilitate de toate categoriile de utilizatori, inclusiv de persoanele cu dizabilități sau mobilitate redusă.

Proiectele vor asigura continuitatea traseelor pietonale, protecția utilizatorilor vulnerabili și eliminarea obstacolelor periculoase. Diferențele de nivel, rampele, scările, balustradele și suprafețele de circulație se rezolvă potrivit reglementărilor tehnice aplicabile.

Autorizarea unei construcții nu poate fi întemeiată exclusiv pe dreptul de proprietate. Solicitantul trebuie să demonstreze respectarea regimului urbanistic, a servituților de utilitate publică, a restricțiilor de construire și a tuturor avizelor impuse prin certificatul de urbanism.

Reguli cu privire la siguranța aeronautică

Regimul servituților aeronautice civile se aplică pe suprafețele și pentru obiectivele care intră sub incidența reglementărilor aeronautice. Încadrarea se stabilește după amplasament, cote, înălțime și caracteristicile obiectivului; nu se instituie obligația generică de avizare AACR pentru orice construcție din întregul UAT.

Limitele și condițiile servituților aeronautice se preiau din documentele oficiale ale autorității și administratorilor competenți. Planșele de încadrare au rol de corelare teritorială; nu instituie raze de protecție aeroportuară estimate și nu justifică micșorarea limitelor oficiale.

Obiectivele situate în zonele supuse servituților și categoriile reglementate în exteriorul acestora se supun avizării AACR în condițiile legii. Autorizația și soluția tehnică respectă condițiile avizului; consultarea unei hărți nu îl înlocuiește.

În afara zonelor de servituți reprezentate, se verifică și categoriile de obstacole, infrastructuri și instalații pentru care legislația aeronautică impune avizare. Necesitatea avizului se fundamentează prin criteriile actuale de amplasare și caracteristicile obiectivului, nu printr-un prag presupus ori prin eticheta funcțională a terenului.

Pentru obiectivele care intră sub incidența obligațiilor de notificare, marcare sau balizare aeronautică, titularul asigură îndeplinirea acestora la termenele și în forma legală, inclusiv pentru elementele temporare de șantier atunci când sunt relevante.

Liniile electrice aeriene, pilonii, antenele, coșurile și celelalte instalații se verifică și sub aspectul obstaculării și al compatibilității cu mijloacele de comunicații, navigație, supraveghere și meteorologice, în cazurile aplicabile.

Documentația de avizare precizează coordonatele, cota terenului, înălțimea totală, elementele temporare și permanente care depășesc construcția, caracteristicile reflectorizante și parametrii radioelectrici relevanți. Coordonatele și cotele se furnizează în sistemele cerute de autoritatea competentă.

Modificarea unei soluții avizate se supune procedurilor de actualizare sau reavizare cerute de reglementările aeronautice, înainte realizării modificării. Un aviz pentru alt amplasament sau altă înălțime nu poate fi folosit prin analogie.

Titularul și autoritățile competente urmăresc respectarea condițiilor aeronautice la execuție, recepție și exploatare. Recepția construcției nu înlătură obligațiile de notificare, menținere a balizării ori limitare a obstacolelor.

Absența unei delimitări aeronautice în planșa de reglementări nu exonerează categoriile de proiecte reglementate de verificarea Codului aerian și a reglementărilor AACR. Neconcordanțele se soluționează prin date oficiale și avizul competent, fără schimbarea informală a PUG.

Zonele supuse servituților aeronautice civile și restricțiile asociate se aplică potrivit datelor oficiale avizate de AACR. Reprezentarea PUG are caracter de integrare urbanistică și nu substituie verificarea amplasamentului și avizul AACR. În



exteriorul zonelor reprezentate rămân aplicabile obligațiile pentru obiectivele care pot constitui obstacole sau afecta siguranța zborului, precum și obligațiile de notificare și marcarea/balizare prevăzute de lege.

Perimetrele de condiționare geotehnică se aplică prin verificarea amplasamentului și a sectorului de versant. În zonele de dezvoltare din Pârcovaci, evaluarea va considera și scurgerea apelor, terasările, accesul și efectele cumulate ale mai multor investiții. Nu se admit soluții izolate care transferă instabilitatea sau apele către terenurile din aval. Studiul de amplasament stabilește dacă și în ce condiții sunt posibile lucrările; nu validează automat întregul perimetru.

Interdicția temporară se ridică numai după îndeplinirea condiției precise care a fundamentat-o și după parcurgerea procedurii necesare. Un simplu înscris că terenul este în intravilan sau o trimitere generică la un viitor studiu nu dovedește siguranța. În zonele unde condițiile legale impun interdicție permanentă ori riscul nu poate fi redus prin lucrări admise, construirea incompatibilă este interzisă.

Regimul juridic al proprietății se stabilește prin acte și evidențe competente. Destinația de drum, apă, pădure, instituție, monument ori obiectiv de interes public nu constituie, singură, dovada unui titlu de proprietate. Coridoarele și obiectivele propuse se realizează numai după clarificarea terenurilor și a operațiunilor juridice necesare; PUG nu transferă drepturile reale prin simbolizare.

6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

6.1 - Dispoziții generale

Amplasarea și conformarea construcțiilor se realizează cu respectarea cumulativă a:

planșei de reglementări urbanistice și a fișei UTR aplicabile;

prezentului regulament;

Regulamentului general de urbanism;

Codului civil;

normelor de igienă și sănătate publică;

reglementărilor privind securitatea la incendiu;

zonelor de siguranță și de protecție instituite pentru căile de comunicație și rețelele tehnico-edilitare.

Prevederile specifice UTR se aplică prioritar față de regulile generale ale prezentului capitol. În toate cazurile se aplică cerința legală sau tehnică mai restrictivă.

Retragerile se măsoară în plan orizontal, perpendicular pe limita de proprietate sau pe aliniament, până la conturul exterior finit al construcției, inclusiv elementele construite în consolă.

În regulile privind retragerile, H_f reprezintă înălțimea fațadei considerate până la cornișă sau atic, raportată la terenul natural anterior sistematizării, din punctul cel mai de jos al fațadei. H_f nu se confundă cu H_{max} , care reprezintă înălțimea totală maximă, definită în anexa A și verificată potrivit regulilor legale de măsurare. Când o distanță se determină după clădirea mai înaltă, se utilizează fațada relevantă a acesteia.

6.2 - Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea construcțiilor va respecta condițiile de orientare stabilite pentru fiecare categorie funcțională prin anexa nr. 3 la Regulamentul general de urbanism.

În cazul locuințelor se va asigura însorirea încăperilor de locuit din clădirea propusă și din locuințele învecinate pentru o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă.

Dacă distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, respectarea condițiilor de însorire se demonstrează prin studiu de însorire.



Studiul de însorire, cerințele de iluminare naturală sau condițiile particulare ale amplasamentului pot determina distanțe mai mari decât minimele prevăzute în prezentul regulament.

6.3 — Amplasarea față de drumurile publice

Amplasarea construcțiilor va respecta ampriza, zonele de siguranță și de protecție ale drumurilor, precum și profilele transversale existente sau propuse prin PUG.

Se interzice amplasarea construcțiilor permanente în:

ampriza drumurilor existente;

terenurile rezervate pentru lărgirea, modernizarea sau realizarea drumurilor;

zonele necesare amenajării intersecțiilor;

zonele în care ar fi afectate vizibilitatea și siguranța circulației.

Limitele dintre domeniul public și proprietățile private, precum și distanțele dintre împrejurimi și construcții se stabilesc prin planșa de reglementări, profilele stradale și avizul administratorului drumului. Distanțele nu se vor determina exclusiv prin raportare la axul existent al carosabilului.

Accesele, împrejuririle, brășamentele, lucrările edilitare, panourile și celelalte amenajări din zona drumului se autorizează numai cu respectarea condițiilor impuse de administratorul drumului.

Porțile și barierele nu se vor deschide peste domeniul public și nu vor afecta circulația pietonală ori carosabilă.

6.4 — Amplasarea față de infrastructura feroviară

În vecinătatea infrastructurii feroviare se aplică zonele de siguranță și protecție stabilite potrivit legislației feroviare și condițiilor administratorului. Distanțele legale se raportează la elementul infrastructurii prevăzut de actul aplicabil, inclusiv axa căii ferate exterioare atunci când aceasta este referința legală; nu se măsoară arbitrar de la limita unei parcele desenate.

Zona de siguranță se verifică potrivit limitei legale de 20 m pe fiecare parte a axei căii ferate exterioare, cu particularitățile infrastructurii și cu documentele administratorului.

Zona de protecție se verifică în limitele legale, de maximum 100 m față de axa căii ferate exterioare, potrivit delimitării și condițiilor administratorului. Reprezentarea ZRS13 nu transferă proprietatea și nu ține loc de aviz pentru o lucrare.

În zonele de siguranță și de protecție feroviară, construcțiile, instalațiile, amenajările, depozitățile, plantațiile și lucrările asupra terenului sunt permise numai în condițiile legislației feroviare și pe baza avizului administratorului infrastructurii feroviare.

Sunt interzise lucrările care pot afecta vizibilitatea semnalelor, stabilitatea terenului, siguranța circulației sau integritatea infrastructurii feroviare.

6.5 — Amplasarea față de aliniament

Aliniamentul reprezintă limita dintre domeniul public și proprietatea privată.

În zonele cu fronturi construite coerente, clădirile noi se vor amplasa la alinierea predominantă a clădirilor existente. Retragera diferită este permisă numai dacă nu afectează caracterul și continuitatea frontului stradal.

În zonele de locuințe fără o aliniere obligatorie reprezentată și fără un front construit coerent se propune retragerea clădirii principale cu minimum 4,00 m față de aliniament. Condiția este o prescripție locală a PUG și se aplică împreună cu fișa UTR, rezerva pentru profilul stradal și cerințele administratorului drumului. Fronturile istorice și situațiile existente legal se tratează prin regulile specifice de conservare, fără aplicarea mecanică a unei retrageri care ar distruge continuitatea lor.



Înălțimea H_f a fațadei orientate către stradă nu va depăși distanța măsurată pe orizontală dintre construcție și aliniamentul situat pe latura opusă a străzii, în condițiile reglementării aplicabile. Această verificare nu înlocuiește H_{max} total, RH_{max} , însoțirea și celelalte limite cumulative.

Pe parcelele de colț se vor respecta condițiile de amplasare față de ambele aliniamente, precum și triunghiurile de vizibilitate stabilite prin avizul administratorului drumului.

Spațiul rezultat din retragerea față de aliniament va fi tratat prioritar ca grădină de fațadă și spațiu plantat. În acest spațiu sunt permise accesele, aleile, brășamentele, împrejuririle și amenajările neacoperite admise prin fișa UTR.

6.6 — Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Pentru zonele de locuințe și zonele mixte se vor respecta următoarele retrageri:

față de limitele laterale, pentru clădirile izolate: minimum $H_f/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m;

față de limita posterioară: minimum $H_f/2$, dar nu mai puțin de 5,00 m, dacă fișa UTR nu stabilește condiții mai restrictive;

pentru fațadele cu ferestre sau balcoane orientate spre proprietatea vecină se vor respecta suplimentar condițiile privind vederea către fondul învecinat stabilite prin Codul civil.

Reducerea retragerii laterale este permisă numai pentru fațade fără goluri aferente încăperilor de locuit sau activităților permanente, dacă fișa UTR permite aceasta și sunt respectate Codul civil și cerințele de securitate la incendiu.

Amplasarea pe limita laterală este permisă numai:

în regim cuplat sau înșiruit prevăzut expres prin fișa UTR;

pentru alipirea la un calcan existent, fără depășirea nejustificată a dimensiunilor acestuia;

cu respectarea securității la incendiu și evacuarea apelor exclusiv pe parcela proprie.

Pentru construcțiile productive, agroindustriale și de depozitare, retragerea față de limitele parcelei va fi de minimum $H_f/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m.

Față de o parcelă ocupată de locuințe, funcțiuni publice sau alte funcțiuni sensibile, construcțiile productive și de depozitare se vor retrage cu minimum 7,00 m, fără a înlătura obligația respectării distanțelor sanitare care pot rezulta din legislația specială.

Se interzice cuplarea la calcan a unei locuințe cu o clădire productivă sau de depozitare.

Clădirile de cult se vor retrage cu minimum 10,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, dacă fișa UTR nu stabilește o cerință mai restrictivă.

Anexele gospodărești pot fi amplasate pe limita de proprietate sau cuplate la alte anexe numai dacă sunt respectate prevederile Codului civil, normele sanitare și cerințele de securitate la incendiu.

Apele provenite de pe acoperișuri, platforme și suprafețe amenajate vor fi colectate și evacuate fără afectarea proprietăților învecinate sau a domeniului public.

6.7 — Distanțele dintre clădirile amplasate pe aceeași parcelă

Distanța dintre clădirile nealăturate amplasate pe aceeași parcelă va fi de minimum $H_f/2$, calculat pentru fațada relevantă a clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 3,00 m.

În incintele productive și de depozitare, distanța dintre corpurile de clădire va fi de minimum $H_f/2$, dar nu mai puțin de 4,00 m.

Distanțele vor fi majorate atunci când este necesar pentru:

intervenția autospecialelor;

limitarea propagării incendiilor;



asigurarea însoririi și iluminării naturale;
accesul pentru întreținere și salvare;
protecția față de zgomot, emisii sau alte incompatibilități funcționale.

6.8 — Construcții existente neconforme

Pentru construcțiile existente legal care nu respectă retragerile stabilite prin prezentul regulament sunt permise lucrările de întreținere, reparații, consolidare și eficientizare energetică, cu condiția să nu fie agravată neconformitatea existentă.

Extinderile, supraetajările și corpurile noi vor respecta retragerile aplicabile la data autorizării.

Desființarea unei construcții neconforme nu conferă dreptul reconstruirii pe aceeași amprentă, cu excepția situațiilor reglementate expres prin fișa UTR sau prin legislația privind protejarea patrimoniului.

6.9 — Verificarea respectării retragerilor

Documentația pentru autorizare va evidenția distinct:

aliniamentul și limitele cadastrale;
retragerile propuse;
distanțele față de construcțiile învecinate;
înălțimile clădirilor utilizate la calcul;
zonele de siguranță și protecție aplicabile.

Acordul proprietarilor vecini nu înlocuiește avizele obligatorii și nu permite nerespectarea prezentului RLU, a normelor sanitare sau a cerințelor de securitate la incendiu.

Atunci când studiile de specialitate sau avizele impun distanțe mai mari, acestea devin obligatorii.

POTmax, CUTmax, RHmax, Hmax și minimul de spațiu verde se verifică simultan pentru varianta locală a UTR. Plafoanele nu se cumulează selectiv între variante: nu se poate utiliza POT din Hârlău împreună cu regimul patrimonial al altei subzone ori cu suprafața verde a unei funcțiuni diferite. Valorile speciale sau neaplicabile nu se înlocuiesc cu zero și nu produc un drept general de construire.

POT din tabelul UTR reprezintă plafonul local al zonei. Potrivit art. 15 și anexei 2 din RGU, pentru destinațiile care intră sub o limită națională mai restrictivă se aplică această limită, împreună cu celelalte condiții. Înainte de autorizare se indică încadrarea funcțională exactă și plafonul efectiv rezultat. Trimiterile specifice de la rubricile O ale fișelor LI, IS și LCM sunt obligatorii pentru citirea indicatorilor.

Tabelul 1. Plafoane locale și limite sectoriale cumulative de ocupare a terenului

Familie	Plafon local din PUG	Încadrare și limită aplicabilă
LI	30%	Pentru construcțiile de învățământ încadrate la anexa 2 pct. 2.2.2 RGU: maximum 25 % teren ocupat de construcții; se aplică și cerințele privind amenajările și capacitatea.
IS	30 % /35%, după varianta locală	Pentru construcțiile de sănătate încadrate la anexa 2 pct. 2.2.3 RGU: limita 20%; încadrarea se demonstrează după destinația efectivă, fără aplicare prin simpla denumire comercială.
LCM	35%	Pentru categoria de zonă rezidențială cu clădiri de peste 3 niveluri prevăzută la anexa 2 pct. 2.1.5 RGU se aplică limita 20%. Categoria predominant rezidențială cu dotări are regim distinct și nu se prezumă pentru a utiliza plafonul local.



7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă parcela are acces la un drum public, direct sau printr-o servitute de trecere legal constituită, dimensionată și configurată în raport cu destinația, capacitatea și modul de utilizare a construcției.

Accesul va permite circulația în siguranță a utilizatorilor, aprovizionarea, colectarea deșeurilor, intervenția serviciilor de urgență și operațiunile de întreținere. Simplul contact cadastral cu un drum nu este suficient dacă accesul nu poate fi utilizat în condiții legale și tehnice.

Numărul, poziția și geometria acceselor se stabilesc astfel încât să nu afecteze fluenta și siguranța circulației publice. Accesele la drumurile de categorie superioară sau la sectoarele cu trafic intens se realizează numai cu acordul administratorului drumului.

Pentru toate categoriile de construcții se vor asigura accese pentru intervenție în caz de incendiu, dimensionate potrivit reglementărilor tehnice aplicabile. Accesele, platformele de manevră și zonele de întoarcere se păstrează permanent libere.

Accesele și pasajele carosabile nu vor fi obstrucționate prin bariere neautorizate, construcții, parcaje, mobilier urban, vegetație sau depozitari. Sistemele de control al accesului vor permite deschiderea operativă pentru intervenție.

Construcțiile care formează curți interioare vor asigura accesul vehiculelor de intervenție prin pasaje dimensionate conform reglementărilor tehnice de securitate la incendiu și avizului autorității competente.

Se vor asigura accese pietonale sigure și continue de la spațiul public până la intrările principale, separate de circulația vehiculelor acolo unde intensitatea traficului ori natura funcțiunii o impune.

Traseele destinate publicului vor fi accesibile persoanelor cu dizabilități și celor cu mobilitate redusă. Rampele, platformele, mâinile curente, suprafețele tactile și celelalte elemente se proiectează conform reglementărilor tehnice aplicabile.

Pentru parcelele construibile situate pe două rânduri, accesul la parcelele din spate se realizează prin alei de deservire. Pentru alei cu lungimea de maximum 30 m se asigură o bandă carosabilă de minimum 3,50 m, iar pentru alei cu lungimea mai mare de 30 m și de maximum 100 m se asigură minimum două benzi, cu lățime totală de 7,00 m, trotuar pe cel puțin o latură și spațiu de întoarcere la capăt.

Drumurile înfundate și accesele comune vor fi configurate astfel încât să permită întoarcerea vehiculelor corespunzătoare funcțiunilor deservite, fără manevre pe proprietăți străine și fără deplasarea cu spatele pe distanțe incompatibile cu siguranța circulației.

Pentru funcțiunile publice, comerciale, industriale, agricole sau logistice, fluxurile de acces pentru public, personal, aprovizionare, intervenție și evacuarea deșeurilor se separă atunci când suprapunerea lor poate genera conflicte ori pericole.

Accesele pentru vehicule grele vor fi dimensionate în raport cu gabaritul și frecvența acestora și vor fi amenajate astfel încât operațiunile de așteptare, încărcare, descărcare și manevră să se desfășoare în interiorul proprietății.

Porțile de acces se vor deschide spre interiorul proprietății, fără ocuparea trotuarului sau carosabilului. Dispozitivele de acces nu vor reduce lățimea utilă a traseului pietonal și nu vor crea obstacole pentru persoane cu mobilitate redusă.

Racordarea accesului privat la drumul public va asigura continuitatea trotuarului, scurgerea apelor, vizibilitatea, stabilitatea platformei drumului și protecția rețelelor existente, în condițiile stabilite de administratorul drumului.

Realizarea unui acces nou nu este permisă dacă poate fi utilizat un acces existent în condiții de siguranță și dacă administratorul drumului solicită limitarea numărului de racorduri. Accesele comune pot fi impuse pentru reducerea conflictelor de trafic.



Servituțiile de trecere utilizate pentru asigurarea accesului vor fi înscrise și menținute pe durata existenței construcției deservite. Autorizarea nu este permisă dacă dreptul de acces depinde exclusiv de o înțelegere revocabilă ori neconfirmată juridic.

Orice modificare de funcțiune sau capacitate care majorează traficul va fi însoțită de reevaluarea acceselor, a parcajelor și a capacității rețelei stradale. Autoritatea poate impune studiu de trafic și lucrări de adaptare a accesului.

Accesibilitatea pentru pietoni și persoane cu mobilitate redusă se asigură de la drumul public până la intrarea utilizată efectiv. Un acces auto nu înlocuiește traseul pietonal sigur. În dreptul dotărilor, stațiilor, pieței, zonelor de locuințe colective și nucleelor de patrimoniu se protejează continuitatea trotuarelor, trecerile și spațiile de așteptare.

Traseele velo și cicloturistice se corelează cu planșele CT1–CT3, cu regimul drumurilor și cu proiectele de amenajare. Reprezentarea unei direcții de traseu nu transformă un sector deDN în pistă de biciclete și nu înlocuiește soluția de siguranță. Profilurile T1–T9 sunt repere conceptuale care se adaptează prin proiectare, cu verificarea terenurilor, instalațiilor și acceselor.

Stațiile și traseele de transport public se verifică după programul și autorizațiile serviciului, iar opririle noi după avize și soluția de amenajare. Distanțele de accesibilitate de 400 m și 800 m din analiză sunt indicatori de evaluare a mersului pe jos, fără a institui o rază legală universală ori un drept de ocupare a proprietăților intermediare.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea construcțiilor este permisă numai dacă poate fi asigurată alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate și alimentarea cu energie electrică, corespunzător destinației și capacității construcției, prin racordare la rețelele publice ori prin soluții individuale admise de lege.

Racordarea la rețelele publice existente este obligatorie atunci când acestea sunt disponibile și au capacitatea necesară, în condițiile tehnice și contractuale stabilite de operatorii de utilități.

Pentru locuințe individuale situate în zone fără rețele publice de apă și canalizare pot fi admise soluții individuale numai dacă respectă normele sanitare și de protecție a mediului și dacă nu afectează sursele de apă, solul sau proprietățile învecinate.

În cazul utilizării temporare a unor soluții individuale, beneficiarul va asigura posibilitatea racordării ulterioare la sistemul public și va realiza racordarea atunci când rețeaua devine disponibilă, potrivit condițiilor stabilite de autoritatea locală și operator.

Pentru construcțiile cu altă destinație decât locuirea individuală, autorizarea în zone fără rețele publice se poate admite numai cu avizul autorităților competente și cu obligația beneficiarului de a extinde, mări capacitatea sau realiza rețelele necesare, după caz.

Soluțiile de alimentare cu apă, canalizare, energie, gaze și comunicații se fundamentează prin avizele operatorilor și prin proiecte de specialitate. Existența unei rețele în vecinătate nu dovedește automat capacitatea de racordare.

Extinderile și măririle de capacitate ale rețelelor publice, precum și branșamentele și racordurile necesare investiției se realizează și se finanțează potrivit legii și contractelor încheiate cu autoritatea locală și operatorii de utilități.

Rețelele și echipamentele edilitare se amplasează astfel încât să permită exploatarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea lor. Construcțiile, plantațiile și împrejmuirile nu vor bloca accesul la cămine, vane, hidranți, stâlpi, posturi, conducte și cabluri.

Se vor respecta zonele de protecție și siguranță, distanțele de coexistență și condițiile de traversare stabilite pentru fiecare tip de rețea. Amplasamentul real al rețelelor se confirmă prin avizul operatorului și, când este necesar, prin identificare în teren.

Traversările și apropierile dintre rețele se proiectează astfel încât o avarie locală să nu producă efecte în lanț, contaminarea rețelelor de apă, acumulări de gaze, electrocutare, inundare ori întreruperea necontrolată a altor servicii.



În intravilan, amplasarea pe domeniul public a rețelilor și echipamentelor tehnice supraterrane se face numai în condițiile permise de legislația și reglementările tehnice în vigoare, cu protejarea caracterului spațiului urban și a circulației.

Firidele, cutiile de branșament, contoarele și celelalte echipamente accesibile operatorilor se integrează în împrejurimi sau construcții fără reducerea lățimii trotuarului, fără muchii periculoase și fără afectarea elementelor valoroase ale fațadelor.

Alimentarea cu apă pentru stingerea incendiilor și accesul la hidranți se asigură în raport cu destinația, capacitatea și nivelul de risc al construcției, conform avizelor și reglementărilor tehnice aplicabile.

Apele meteorice se gestionează prioritar în interiorul proprietății prin soluții compatibile cu natura terenului și capacitatea rețelei publice. Evacuarea la rețeaua publică, la rigole sau la emisari se face numai cu acordurile necesare și fără transferarea riscului de inundare către vecinătăți.

Instalațiile individuale de colectare și tratare a apelor uzate se amplasează și se exploatează astfel încât să fie accesibile pentru vidanjarie și întreținere, să nu contamineze sursele de apă și să respecte condițiile sanitare și de mediu.

Platformele și spațiile pentru colectarea deșeurilor se dimensionează în raport cu funcțiunea, se amplasează astfel încât să fie accesibile operatorului și se amenajează cu suprafețe lavabile, evacuarea controlată a apelor și măsuri pentru limitarea mirosului și dispersiei deșeurilor.

Echipamentele pentru producerea energiei din surse regenerabile se amplasează cu respectarea siguranței structurale, protecției la incendiu, însoririi vecinătăților, caracterului arhitectural și, după caz, a regimului de protecție a patrimoniului.

Posturile de transformare, stațiile de reglare sau pompare, rezervoarele și celelalte instalații tehnice se amplasează în incinte ori spații adecvate, cu acces pentru exploatare, protecție față de public și măsuri de limitare a zgomotului, vibrațiilor și riscurilor tehnologice.

Dezvoltările realizate etapizat vor demonstra funcționarea completă și sigură a echipării edilitare pentru fiecare etapă pusă în folosință. Nu se admite ocuparea construcțiilor dacă utilitățile indispensabile sunt prevăzute numai într-o etapă ulterioară incertă.

Recepția și punerea în funcțiune a construcțiilor se fac numai după realizarea branșamentelor, instalațiilor, sistemelor de evacuare și măsurilor de protecție prevăzute în proiect și în avizele operatorilor.

Planșele RT1–RT9 prezintă organizarea rețelilor și intervențiilor propuse. Pentru autorizare, existența, poziția, starea, capacitatea și condițiile de racordare se confirmă prin documentele operatorului și proiectele de specialitate. O linie desenată sau o propunere de extindere nu dovedește că serviciul este disponibil pentru fiecare parcelă.

În dezvoltările noi, punerea în folosință se condiționează de soluția completă de alimentare cu apă și de evacuare a apelor uzate, de energie și de acces pentru intervenție. Soluțiile individuale temporare sunt admisibile numai în cazurile permise de lege și de actele sanitare și de mediu, cu înregistrarea, exploatarea și întreținerea cerute. Apele uzate nu se descarcă în rigolele stradale ori în cursuri de apă fără regimul legal necesar.

Drenajul urban se proiectează în raport cu permeabilitatea și stabilitatea terenului. În sectoarele sensibile nu se prescrie infiltrarea generalizată în sol fără verificare geotehnică și hidrogeologică. Reținerea, dirijarea și evacuarea controlată a pluvialelor precedă lucrările care sporesc impermeabilizarea, inclusiv drumurile, platformele și parcajele.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

Parcelarea reprezintă divizarea unei suprafețe de teren în minimum patru loturi alăturate în vederea realizării de construcții noi. Operațiunile de parcelare se autorizează numai cu respectarea structurii urbane, a acceselor, a echipării edilitare și a reglementărilor specifice zonei.

Pentru parcelări care generează mai mult de 12 loturi, autorizarea este condiționată de adoptarea unor soluții de echipare colectivă și de circulație care respectă normele de igienă, protecția mediului și capacitatea infrastructurii publice.



Pentru loturile rezultate din parcelare se asigură un front la stradă de minimum 8,00 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 m pentru clădiri izolate sau cuplate, dacă reglementarea specifică zonei nu stabilește valori mai restrictive.

Suprafața minimă a loturilor rezultate din parcelare va fi de 150 mp pentru clădiri înșiruite și de 200 mp pentru clădiri izolate sau cuplate, dacă reglementarea specifică zonei nu stabilește valori mai restrictive.

Adâncimea lotului rezultat din parcelare va fi mai mare sau cel puțin egală cu lățimea sa. Sunt interzise formele care creează fâșii înguste, fundături neutilizabile ori legături artificiale cu drumul public destinate exclusiv îndeplinirii formale a condiției de acces.

Condițiile privind frontul, suprafața și adâncimea se îndeplinesc cumulativ. Respectarea dimensiunilor minime nu conferă automat drept de construire dacă parcela nu respectă accesul, retragerile, echiparea, indicatorii urbanistici și celelalte restricții aplicabile.

Parcelatele existente la data aprobării prezentului regulament, care nu îndeplinesc dimensiunile prevăzute pentru parcelări noi, pot fi construite numai dacă reglementarea specifică zonei permite acest lucru și dacă sunt respectate toate celelalte condiții de amplasare, siguranță și echipare.

Dezmembrarea unui teren construit este permisă numai dacă fiecare lot rezultat păstrează accesul legal, indicatorii urbanistici, retragerile, necesarul de parcaje, suprafața verde și condițiile de funcționare aferente construcției pe care o conține.

Nu se admit parcelări care generează loturi neconstruibile, loturi fără acces, resturi de teren neutilizabile, afectarea unor construcții existente ori imposibilitatea realizării infrastructurii și a accesului pentru intervenție.

Pentru terenurile cu formă neregulată, construibilitatea se verifică pe suprafața efectiv utilizabilă după aplicarea retragerilor și servituților. Suprafața totală înscrisă în actele cadastrale nu poate compensa o geometrie care împiedică amplasarea legală a construcției.

În cazul parcelelor de colț se vor respecta cumulativ retragerile, vizibilitatea și condițiile de acces aferente ambelor fronturi stradale, potrivit reglementării specifice și cerințelor administratorului drumului.

Comasarea parcelelor este permisă dacă nu conduce la o dezvoltare incompatibilă cu scara și caracterul zonei, nu elimină trasee sau accese necesare și nu afectează obiective ori rezerve de interes public.

Reparcelarea terenurilor se va realiza pe baza unei soluții unitare care reglementează noile limite, accesul, echiparea edilitară, suprafețele necesare domeniului public și modul de etapizare a construcțiilor.

Calculul POT, CUT și al suprafeței de referință se prezintă explicit în documentația investiției, potrivit definițiilor legale și unității reglementate. Pentru parcele care intersectează mai multe UTR sau intravilanul și extravilanul, se evidențiază separat suprafețele și regimurile; nu se transferă capacitatea de construire între funcțiuni printr-un calcul global nejustificat. Rezervele de circulație, interdicțiile și operațiunile funciare se evidențiază distinct, fără a transforma automat o propunere de utilitate publică într-un transfer de proprietate.

Înălțimea construcțiilor respectă simultan RH_{max} , H_{max} , integrarea în front, condițiile de însorire, protecțiile și capacitatea infrastructurii. Numărul de niveluri și înălțimea în metri sunt limite cumulative. Un nivel suplimentar nu se admite pentru simplul motiv că volumul ar încăpea sub H_{max} , iar un acoperiș mai înalt nu se admite pentru simplul motiv că RH_{max} este respectat.

Demisolul, mansarda, etajul retras și volumele utilizabile se încadrează în numărul de niveluri și în suprafețele definite de legislația aplicabilă. Regimul P+1E nu include implicit un etaj mansardat suplimentar. Realizarea unor subsoluri sau terasări nu poate masca o depășire a volumului suprateran admis și nu înlocuiește verificarea stabilității versantului.

Aspectul exterior al construcțiilor va fi compatibil cu funcțiunea, caracterul zonei și calitatea spațiului public. Sunt interzise conformările, volumetriile și finisajele care depreciază în mod evident imaginea generală a zonei.



Fațadele orientate către spațiul public vor avea o compoziție coerentă, vor integra accesurile și echipamentele tehnice și vor utiliza materiale adecvate durabilității și caracterului local. Fațadele laterale și posterioare vizibile din spațiul public se tratează la același nivel calitativ.

Acoperișurile, lucarnele, terasele și volumele tehnice se vor integra în volumetria construcției. Apele meteorice, zăpada și elementele desprinse nu vor fi evacuate ori proiectate către domeniul public sau proprietățile învecinate.

Construcțiile amplasate în zone cu caracter tradițional ori protejat vor respecta scara, proporțiile, ritmul golurilor, materialele și cromatica stabilite prin reglementările și studiile de specialitate aplicabile.

Echipamentele tehnice amplasate pe fațade sau acoperișuri se maschează ori se integrează arhitectural, fără afectarea ventilării, întreținerii și siguranței. Pe fațadele principale și pe clădirile protejate amplasarea lor se admite numai în condițiile avizelor aplicabile.

Firmele, panourile și celelalte mijloace de publicitate vor fi proporționate cu fațada și spațiul public, fără acoperirea elementelor arhitecturale, fără depășirea gabaritului construcției și fără afectarea vizibilității sau siguranței circulației.

Suprafața, limitele și configurația parcelei se dovedesc prin documentația cadastrală actualizată. Diferențele dintre situația din teren și evidențele cadastrale se clarifică înaintea autorizării și nu se rezolvă prin modificarea arbitrară a amplasamentului construcției.

În Lid, parcelarea se corelează la scara perimetrului deservit, cu străzile, terenurile pentru rețele, accesul de intervenție și drenajul. Nu se admit lotizări succesive care consumă accesul comun, creează parcele rămase fără ieșire sau fragmentează o lucrare necesară stabilității versantului. Etapele se definesc astfel încât fiecare tronson utilizat să funcționeze independent și sigur.

Pentru țesuturile istorice și parcelele existente legal, geometria valoroasă și relația cu frontul se păstrează potrivit fișei UTR și avizelor. Comasarea nu justifică automat un volum dominant, iar dezmembrarea nu poate reduce sub limitele necesare spațiile libere, accesul, parcajele și suprafețele verzi ale unei clădiri existente. Capacitatea lotului se demonstrează printr-un plan complet al ocupării, fără împărțirea formală a obligațiilor între proiecte separate.

10. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi

Autorizarea construcțiilor care, prin destinație și capacitate, generează necesar de parcare este permisă numai dacă locurile necesare pot fi realizate în interiorul proprietății sau printr-o soluție legală și permanentă aprobată de autoritatea competentă.

Necesarul de parcaje se stabilește în funcție de destinația, capacitatea și modul de funcționare a construcției, potrivit reglementărilor naționale și locale aplicabile. Schimbarea destinației impune recalcularea necesarului.

Utilizarea domeniului public pentru satisfacerea necesarului de parcare se poate admite numai în cazurile și prin procedurile prevăzute de lege. Existența unor locuri neamenajate pe stradă nu constituie dovadă a asigurării parcajelor necesare investiției.

Parcajele vor fi organizate astfel încât manevrele de intrare, ieșire și întoarcere să se desfășoare în siguranță, fără blocarea trotuarului și fără staționarea vehiculelor pe carosabil în timpul manevrelor curente.

Pentru funcțiunile cu acces public se vor asigura locuri de parcare adaptate persoanelor cu dizabilități, amplasate pe trasee accesibile și cât mai aproape de intrările utilizate de public, potrivit reglementărilor aplicabile.

Parcajele pentru biciclete, motociclete, vehicule electrice și operațiunile de aprovizionare se prevăd în raport cu funcțiunea și cerințele legale aplicabile, fără diminuarea locurilor, spațiilor verzi sau acceselor obligatorii.

Parcajele de capacitate mare vor fi fragmentate prin plantații și insule verzi, vor asigura umbrirea și gestionarea apelor pluviale și vor utiliza, când condițiile tehnice permit, suprafețe permeabile ori sisteme de retenție.

Autorizația de construire va impune menținerea sau realizarea spațiilor verzi și plantate corespunzător destinației, capacității construcției și procentelor stabilite prin reglementările naționale și locale aplicabile.



Suprafața verde minimă se realizează, de regulă, pe sol natural, cu continuitate și dimensiuni care permit dezvoltarea vegetației. Fâșiile reziduale foarte înguste, suprafețele ocupate de circulații și parcajele înierbate nu se includ automat în suprafața verde calculată.

Acoperișurile verzi, terasele plantate și jardinierele pot completa amenajarea peisagistică, dar nu înlocuiesc suprafața verde pe sol natural decât dacă reglementarea specifică permite expres acest lucru și stabilește modul de echivalare.

Arborii maturi valoroși vor fi integrați în soluția de amplasare. Zona de protecție a rădăcinilor se păstrează liberă de construcții, fundații, compactări și rețele care pot compromite stabilitatea ori viabilitatea arborilor.

Tăierea arborilor se realizează numai în condițiile legii și pe baza avizelor necesare. Atunci când îndepărtarea este inevitabilă, se vor aplica măsuri de compensare cantitativă și calitativă prin plantări adecvate amplasamentului.

Speciile plantate vor fi adaptate condițiilor locale, spațiului disponibil și funcției propuse. Se evită speciile invazive, toxice în vecinătatea spațiilor pentru copii și cele ale căror rădăcini, fructe sau ramuri pot afecta construcțiile, rețelele și circulația.

Plantațiile de aliniament, perdelele vegetale și spațiile verzi de protecție se dimensionează astfel încât să îndeplinească rolul peisagistic și de separare, fără afectarea vizibilității rutiere, iluminatului public, rețelilor ori accesului pentru intervenție.

Spațiile verzi aferente locuințelor colective și funcțiunilor publice vor include suprafețe pentru odihnă, recreere și, după caz, jocul copiilor, amplasate în condiții de siguranță, însorire și protecție față de trafic și surse de disconfort.

Spațiile libere și plantate se execută cel târziu până la recepția lucrărilor sau la termenul prevăzut în autorizație pentru plantările sezoniere. Proprietarii și administratorii au obligația întreținerii lor și a înlocuirii exemplarelor neviabile.

Împrejmuirile se autorizează în raport cu funcțiunea, caracterul străzii, necesitatea de protecție și reglementarea specifică zonei. Aspectul lor se supune aceluiași exigențe de integrare urbanistică și arhitecturală ca aspectul construcțiilor.

Spre spațiul public, împrejmuirile vor fi transparente, decorative sau realizate din gard viu, pentru păstrarea relației vizuale dintre clădire și stradă. Împrejmuirile opace se admit atunci când sunt justificate de protecția împotriva intruziunilor, separarea funcțională ori protecția vizuală.

Înălțimea, transparența, soclul, materialele și cromatica împrejmuirilor se stabilesc prin reglementările specifice zonei. Împrejmuirile succesive ale aceluiași front stradal vor urmări o imagine coerentă, fără variații arbitrare de gabarit și finisaj.

La intersecții, curbe și accese carosabile, împrejmuirile și plantațiile vor asigura vizibilitatea necesară. Autoritatea competentă poate impune reducerea înălțimii, creșterea transparenței sau retragerea împrejmuirii.

Porțile, ușile și barierele împrejmuirilor se vor deschide spre interiorul proprietății. Elementele mobile și mecanismele lor nu vor ocupa domeniul public și nu vor pune în pericol pietonii ori circulația.

Sunt interzise, către spațiile publice și zonele accesibile pietonilor, împrejmuirile improvizate, materialele degradate și elementele tăietoare, instabile sau periculoase amplasate la înălțimi accesibile.

Împrejmuirile nu vor bloca scurgerea apelor, accesul la rețele și echipamente publice, continuitatea șanțurilor ori traseele de intervenție. Firidele și contoarele se integrează astfel încât să rămână accesibile operatorilor.

Pe limitele dintre proprietăți, împrejmuirile se amplasează numai după clarificarea hotărului cadastral și cu respectarea drepturilor vecinilor. Autorizația pentru împrejmuire nu soluționează litigii de proprietate și nu confirmă limite cadastrale neclarificate.

În zonele protejate și la imobilele cu valoare culturală, materialele, forma și detaliile împrejmuirilor se stabilesc prin studiile și avizele de specialitate. Se păstrează și se restaurează împrejmuirile istorice valoroase ori elementele lor autentice.

Împrejmuirile de șantier vor fi stabile, continue, întreținute și semnalizate, vor proteja publicul împotriva prafului și căderii materialelor și nu vor reduce circulația pietonală sub limitele de siguranță aprobate.



Spațiile verzi publice, aliniamentele stradale și terenurile rezervate amenajărilor publice nu pot fi ocupate, împrejmuite sau transformate în parcaje private prin autorizarea unei investiții pe parcela învecinată.

În cazul funcțiunilor care necesită control de securitate, împrejuririle pot avea caracteristici speciale, stabilite prin proiect și avize, cu condiția păstrării siguranței circulației, accesului pentru intervenție și unei tratări compatibile cu spațiul public.

Tabelul 2. Spații verzi și plantate: minimele locale pe familii UTR

UTR	Minim local și diferențieri	Condiție de aplicare
Li	Hârlău: 35%; Pârcovaci: 40%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Lid	Hârlău: 40%; Pârcovaci: 40%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Lic	Hârlău / patrimoniu: 35%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Lcm	Hârlău: 30%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Lcmp	Hârlău / patrimoniu: 35%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
M2	Hârlău / patrimoniu: 30%; Hârlău: 30%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Zci	Hârlău / patrimoniu: Regim de specialitate	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Ip	Hârlău / patrimoniu: 30%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Is	Hârlău / patrimoniu: 35%; Hârlău: 35%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
li	Hârlău / patrimoniu: 40%; Hârlău: 40%; Pârcovaci: 40%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Icc	Hârlău / patrimoniu: 30%; Hârlău: 30%; Pârcovaci: 30%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.



UTR	Minim local și diferențieri	Condiție de aplicare
Zc	Hârlău / patrimoniu: 20%; Hârlău: 20%; Pârcovaci: 30%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Zs	Hârlău: 25%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Fa	Hârlău: 30%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
In2	Hârlău: 20%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Ed1	Hârlău: 20%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Gc	Hârlău / patrimoniu: 30%; Pârcovaci: 30%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Sv	Hârlău / patrimoniu: 90%; Hârlău: 90%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Svs	Hârlău: 50%	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Cr	Hârlău / patrimoniu: Regim de specialitate; Hârlău: Regim de specialitate; Pârcovaci: Regim de specialitate	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Crp	Hârlău: Regim de specialitate; Pârcovaci: Regim de specialitate	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
Cf	Hârlău: Regim de specialitate	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
A	Hârlău / patrimoniu: Regim de specialitate; Hârlău: Regim de specialitate; Pârcovaci: Regim de specialitate	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.
F	Hârlău: Regim de specialitate; Pârcovaci: Regim de specialitate	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.



UTR	Minim local și diferențieri	Condiție de aplicare
Ta	Hârlău: Regim de specialitate; Pârcovaci: Regim de specialitate	Cerințele sanitare, de mediu și de protecție se aplică suplimentar. Suprafața verde nu înlocuiește un perimetru de protecție.

Pentru construcțiile cu funcțiuni mixte, norma aplicabilă parcajelor se determină potrivit anexei 5 la RGU, inclusiv regulii de la pct. 5.13 pentru utilizările mixte. Nu se atribuie RGU o obligație generică de însumare a tuturor normelor. Suprapunerile de program, aprovizionarea și locurile accesibile se justifică prin capacitatea reală și prin proiect, cu respectarea regulilor locale și sectoriale mai restrictive.

Necesarul propriu al investiției se separă de propunerile publice de staționare P01–P04. Existența unei parări publice propuse lângă piață, polul sportiv, centrul civic ori gară nu dovedește rezervarea unor locuri pentru un proiect privat. O soluție comună de parcare se admite numai pe un drept de utilizare stabil și verificabil și cu menținerea funcțiilor publice ale spațiului.



III. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Zonificarea funcțională propusă pentru orașul Hârlău și satul aparținător Pârcovaci se citește împreună cu limita intravilanului propus, fișele UTR și suprapunerile de protecție. Reglementările urmăresc păstrarea nucleului istoric, consolidarea locuirii existente, echiparea etapizată a extinderilor și menținerea terenurilor cu regim de specialitate. Delimitarea unei funcțiuni nu înlocuiește verificarea proprietății, condițiilor de acces, echipării și siguranței. Prevederile sunt propuneri ale PUG în elaborare, cu aplicare normativă după parcurgerea procedurii și aprobarea legală. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Planșele PUG Hârlău, proiect 4062)

11. Zone și subzone funcționale

Regimul de bază al terenului rezultă din zona și subzona funcțională, particularizate prin UTR. Pentru intravilan sunt diferențiate 44 de înregistrări de reglementare, dintre care 33 pentru Hârlău și 11 pentru Pârcovaci, grupate în 25 de familii de coduri. Aceeași familie poate avea condiții diferite în context patrimonial, în țesutul rural ori într-o zonă de dezvoltare. Se utilizează rândul care corespunde efectiv amplasamentului; nu se alege varianta cu indicatorii mai mari din altă localitate sau din alt context. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Fișa fiecărei familii stabilește utilizările admise, condiționate și interzise, regulile parcelei și ale amplasării, accesul, parcajele, echiparea, spațiile plantate, aspectul și indicatorii. Regula pentru funcțiuni nereglementate explicit permite examinarea compatibilității în limitele regimului stabilit. Ea nu este o permisiune generală de schimbare a destinației dominante și nu transformă un punct de vedere, un studiu de încadrare sau un PUD într-un instrument de derogare de la indicatori ori de la protecțiile legale. (CATUC, Legea nr. 169/2026; RGU, HG nr. 525/1996)

11.1 Cadru legal

Nomenclatorul zonelor, subzonelor și suprapunerilor se corelează cu normele tehnice publicate prin Ordinul nr. 904/2023, în condițiile menținerii anexei nr. 5 prin dispozițiile Codului amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor. Codurile de evidență asigură corespondența dintre piesele documentației; efectele juridice provin din reglementarea aprobată și din actele sectoriale aplicabile. O clasificare tehnică nu instituie singură o zonă sanitară, o zonă de risc, un drept de trecere ori un transfer de proprietate. (CATUC, Legea nr. 169/2026; Ordinul nr. 904/2023, anexa nr. 5)

Legea nr. 169/2026 constituie cadrul actual. Aplicarea legislației anterioare unei proceduri începute înaintea intrării sale în vigoare se stabilește potrivit art. 582, inclusiv cerinței privind actul administrativ de inițiere adus la cunoștința terților. Contractul de elaborare și documentele de lucru nu substituie singure această dovadă. Regulamentul general de urbanism se utilizează în condițiile dispozițiilor tranzitorii și de compatibilitate ale Codului; actele abrogate nu sunt prezentate ca fiind generic în vigoare. (CATUC, Legea nr. 169/2026; RGU, HG nr. 525/1996)

Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafoane locale maxime propuse. La autorizare se aplică împreună cu limitele obligatorii incidente funcțiunii și amplasamentului. POT efectiv nu poate depăși nici plafonul local, nici limita legală aplicabilă. Pentru învățământul încadrat la pct. 2.2.2 din anexa nr. 2 la RGU se respectă limita de 25%, iar pentru construcțiile de sănătate încadrate la pct. 2.2.3 limita de 20%, inclusiv atunci când rândul local indică un plafon superior. Condițiile sunt reluate în rubrica O a fișelor Li și Is. (RGU, HG nr. 525/1996)

În Lcm, încadrarea din anexa nr. 2 pct. 2.1.5 RGU se verifică distinct pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri și pentru zona predominant rezidențială cu dotări aferente. A doua categorie presupune demonstrarea organizării și funcțiunilor sale efective. Indicatorii locali nu acordă automat dreptul de a realiza simultan toate maximele. CUT, regimul de niveluri, Hmax, spațiul verde, retragerile și servituțile se verifică împreună, iar suprafața construibilă rezultată poate fi inferioară plafonului aritmetic POT. (RGU, HG nr. 525/1996; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)



11.1.1 Clasificarea zonelor funcționale și a subzonelor funcționale din cadrul UAT Hârlău

Tabelul 3. Nomenclatorul zonelor funcționale și aplicarea locală

Cod ZF	Denumire	Familii UTR în intravilan
ZF01	Zonă aflată permanent sub ape	A
ZF02	Fond forestier	F
ZF03	Terenuri agricole	Ta
ZF04	Unități agrozootehnice	Fa
ZF05	Echipare tehnico-edilitară	Ed1
ZF06	Căi de comunicație și transporturi	Cf, Cr, Crp
ZF07	Zonă centrală	Fără familie UTR distinctă instituită
ZF08	Zonă mixtă	M2
ZF09	Zonă instituții publice	Icc, li, lp, ls, Zci
ZF10	Zonă comerț și servicii	Zc, Zs
ZF11	Zonă locuințe și funcțiuni complementare	Lcm, Lcmp, Li, Lic, Lid
ZF12	Zonă unități industriale și de depozitare	In2
ZF13	Zonă gospodării comunale	Gc
ZF14	Zonă spații verzi, sport și agrement	Sv, Svs
ZF15	Zonă cu destinație specială	Fără familie UTR distinctă instituită
ZF16	Zonă de exploatare a resurselor naturale	Fără familie UTR distinctă instituită
ZF17	Terenuri neproductive	Fără familie UTR distinctă instituită

Structura locală include locuirea individuală Li, locuirea în context patrimonial Lic, dezvoltările rezidențiale Lid, locuirea colectivă Lcm și Lcmp, precum și zona mixtă predominant rezidențială M2. Lic și Lcmp conservă particularitățile contextului patrimonial, fără ca denumirea lor să declare existența unei zone construite protejate aprobate. În Lid, realizarea construcțiilor se corelează cu trama de acces, echiparea și drenajul; introducerea în intravilan nu este o confirmare că aceste lucrări există deja. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Planșele PUG Hârlău, proiect 4062)

Dotările de interes public sunt diferențiate prin lp, li, ls și lcc. Zci identifică nucleul istoric al incintelor de cult și cultură, încadrat funcțional în ZF09, cu regim de conservare și intervenții specifice. Zci nu este redenumit centru comercial și nu primește automat indicatori generici de densificare. Protecția monumentelor, ansamblurilor și patrimoniului arheologic se aplică suplimentar, potrivit actelor incidente, indiferent de forma publică sau privată a proprietății. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Legea nr. 422/2001; OG nr. 43/2000)

Comerțul Zc, serviciile Zs și depozitarea/logistica In2 au regimuri proprii. Codul Zc desemnează comerțul și nu echivalează cu o zonă centrală generică ZF07. Introducerea unei activități în M2 sau în vecinătatea locuirii este posibilă numai în limitele utilizărilor admise și ale normelor sanitare, de acces și mediu. Activitățile cu disconfort din ipoteza art. 5 al



normelor aprobate prin OMS nr. 119/2014 se verifică distinct de comerțul și serviciile compatibile la parterul clădirilor. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; OMS nr. 119/2014)

Fa, Ed1 și Gc reglementează fermele și activitățile agricole compatibile, echipamentele tehnice și cimitirele. Sv și Svs disting spațiul verde public de sport și agrement; o amenajare sportivă nu poate consuma terenul unui parc prin schimbarea implicită a încadrării. Cr, Crp și Cf mențin infrastructura de circulație existentă sau propusă, iar A, F și Ta păstrează regimul apelor, fondului forestier și terenurilor agricole ori de grădină. Pentru regimurile de specialitate nu se extrapolează indicatorii vecinătății construite. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Legea nr. 24/2007; Legea nr. 331/2024)

11.1.2 Clasificarea zonelor funcționale și a subzonelor funcționale din cadrul UAT Hârlău

Tabelul 4. Corespondența familiilor UTR cu zonele și subzonele funcționale

UTR	Denumire	ZF	Subzonă de bază	Regimuri locale
A	Ape și suprafețe acvatice	ZF01	SZF01.1	3
Cf	Căi de comunicație feroviare	ZF06	SZF06.2	1
Cr	Căi de comunicație rutiere	ZF06	SZF06.1	3
Crp	Căi de comunicație rutiere propuse	ZF06	SZF06.1	2
Ed1	Stații și instalații tehnice	ZF05	SZF05.1	1
F	Fond forestier	ZF02	SZF02.1	2
Fa	Ferme și activități agricole compatibile	ZF04	SZF04.2	1
Gc	Cimitire	ZF13	SZF13.1	2
Icc	Culte și cultură	ZF09	SZF09.4	3
Ii	Învățământ	ZF09	SZF09.3	3
In2	Depozitare și logistică	ZF12	SZF12.2	1
Ip	Administrație publică	ZF09	SZF09.1	1
Is	Sănătate și asistență socială	ZF09	SZF09.2	2
Lcm	Locuințe colective mici și medii	ZF11	SZF11.2	1
Lcmp	Locuințe colective în context patrimonial	ZF11	SZF11.2	1
Li	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime	ZF11	SZF11.1	2
Lic	Locuințe individuale în context patrimonial	ZF11	SZF11.1	1
Lid	Locuințe individuale în zone de dezvoltare	ZF11	SZF11.1	2
M2	Zonă mixtă predominant rezidențială	ZF08	SZF08.2	2
Sv	Spații verzi publice	ZF14	SZF14.1	2



UTR	Denumire	ZF	Subzonă de bază	Regimuri locale
Svs	Sport și agrement	ZF14	SZF14.2	1
Ta	Terenuri agricole și grădini	ZF03	SZF03.1	2
Zc	Comerț	ZF10	SZF10.1	3
Zci	Nucleu istoric	ZF09	SZF09.4	1
Zs	Servicii și activități terțiare	ZF10	SZF10.2	1

Tabelul de corespondență și tabelul celor 44 de înregistrări UTR particularizează clasificarea prin localitate, subzonă și caracter. Codul scurt al familiei se citește împreună cu denumirea, codul subzonei și rândul local. Limitele se consultă în planșele de reglementări; un extras de tabel fără amplasament nu permite alegerea regimului. Pentru parcelele traversate de mai multe limite se stabilesc porțiunile afectate și condițiile fiecăreia, fără transferarea nejustificată a capacității de construire dintr-un regim în altul. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Planșele PUG Hârlău, proiect 4062)

POT, CUT, regimul de înălțime și Hmax sunt limite distincte. În prezentul regulament Hmax reprezintă înălțimea totală maximă, până la coamă, atic sau elementul constructiv superior, după configurația clădirii, raportată la terenul natural anterior sistematizării, conform definiției din glosar. Realizarea unei mansarde, a unui nivel tehnic ori a unui demisol se examinează și în raport cu regimul maxim de niveluri; nu se adaugă automat peste acesta. Terasările nu pot transforma plafonul total într-o înălțime suplimentară. (CATUC, Legea nr. 169/2026)

Valorile fără plafon numeric generic se exprimă prin regimul de specialitate sau conservare indicat în fișă. Absența numărului nu înseamnă nici POT/CUT zero, nici libertate nelimitată de construire. Lucrările strict aferente apelor, pădurii, căii de comunicație sau monumentului se verifică după scop, amplasament și actele aplicabile. În aceeași manieră, o suprafață foarte mică rotunjită în tabel la 0,00 ha nu pierde regimul funcțional și protecția terenului identificabil în planșă. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

12. Zone de reglementare suplimentară

Zonele de reglementare suplimentară adaugă condiții regimului funcțional de bază. Ele nu reprezintă o a doua repartizare exclusivă a funcțiunilor și pot intersecta mai multe UTR. Pe porțiunea suprapusă se respectă simultan regulile funcționale și restricțiile incidente. Acolo unde legea interzice construirea, simpla încadrare într-un UTR constructibil sau existența unui aviz pentru alt obiect nu înlătură interdicția. (RGU, HG nr. 525/1996; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Natura delimitării este esențială: se disting protecția stabilită prin act competent, reprezentarea orientativă a infrastructurii și perimetrul de condiționare care cere investigație suplimentară. Verificarea de amplasament precizează obiectul protejat, limita, lucrarea propusă și efectul asupra ei. Rezultatele unei documentații tehnice se folosesc în limitele competenței și procedurii aplicabile; un studiu privat nu poate desființa o zonă de protecție legal instituită. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

12.1 Zone de reglementare suplimentară prevăzute la nivelul PUG Hârlău

Tabelul 5. Zone de reglementare suplimentară reprezentate în PUG Hârlău

Cod	Obiect	Natura condiției
ZRS05	Monumente și situri arheologice	Protecția legală și delimitările aplicabile; contextul patrimonial nu echivalează cu o ZCP aprobată.



Cod	Obiect	Natura condiției
ZRS06	Condiționare geotehnică	Investigație și proiectare în contextul versantului; nu certifică alunecare activă pe toată suprafața.
ZRS13	Infrastructură feroviară	Zone de siguranță și protecție distincte, cu regim sectorial.
ZRS14	Infrastructură rutieră	Ampriză, siguranță și protecție în funcție de categoria drumului și amplasament.
ZRS19	Vecinătatea cimitirelor	Regim sanitar diferențiat după situația legală; nu atestă o extindere aprobată.
ZRS24	Coordonarea distribuției de apă	Culoar de coordonare; nu constituie zonă de protecție sanitară instituită.
ZRS25	Infrastructură electrică	Protecție în funcție de tensiune, tipul instalației și normele sectoriale.

Sinteza locală cuprinde șapte coduri: ZRS05 pentru monumente și situri arheologice, ZRS06 pentru perimetrele de condiționare geotehnică asociate riscului de alunecare, ZRS13 pentru infrastructura feroviară, ZRS14 pentru infrastructura rutieră, ZRS19 pentru vecinătățile cimitirelor, ZRS24 pentru coordonarea distribuției de apă și ZRS25 pentru infrastructura electrică. Pentru fiecare se aplică sensul și limitele descrise mai jos. Lista nu transformă toate reprezentările în servituți cadastrale definitive. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026, cap. 3.12.4)

Protecția apelor, riscul de inundații, patrimoniul natural și condițiile altor rețele rămân supuse legislației sectoriale chiar dacă nu există un perimetru local distinct în această sinteză. Nu se declară instituit un cod suplimentar doar pentru a completa nomenclatorul. În particular, ZRS24 nu este o zonă sanitară instituită, iar ZRS06 nu este o inventariere a alunecărilor active. Rubrica Q a fișei UTR trimite la intersecția efectivă și la natura condiției. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; HG nr. 930/2005)

12.2 Măsurile detaliate prevăzute în cadrul zonelor de reglementare suplimentară

ZRS05 — Zonă de protecție monumente istorice existente și situri arheologice

Se conservă monumentele și ansamblurile, relația cu parcela, spațiul public și perspectivele semnificative. Intervențiile se corelează cu regimul de specialitate și cu avizul autorității competente atunci când acesta este cerut de lege. Analiza include demolarea, extinderea, schimbarea aspectului, instalațiile vizibile, împrejurimile și lucrările în sol, după obiectul lor. În Zci, Lic, Lcmp și în celelalte UTR intersectate, indicatorii locali sunt plafoane, nu justificări pentru afectarea valorii protejate. (Legea nr. 422/2001; OG nr. 43/2000; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Un ansamblu clasat se examinează ca unitate juridică și spațială; protecția nu se reduce la suma clădirilor componente. Grupa valorică A sau B nu determină titularul proprietății. Zona specifică instituită se aplică pe baza actului și delimitării sale; în lipsa acesteia, art. 59 al Legii nr. 422/2001 diferențiază raza de 100 m în localități urbane, 200 m în localități rurale și 500 m în afara localităților, măsurată de la limita exterioară a monumentului. Nu se instituie prin acest text un tampon urban general de 500 m. Lucrările cu impact arheologic urmează procedura specifică, fără prezumția unei descărcări deja obținute. (Legea nr. 422/2001; OG nr. 43/2000)

ZRS06 — Perimetre de condiționare geotehnică asociate riscului de alunecare

În perimetrele identificate în Memoriul General, amplasarea și intervențiile se fundamentează prin investigații geotehnice și, potrivit situației, prin analiza stabilității versantului. Se controlează drenajul, evacuarea apelor pluviale, săpăturile,



umpluturile, încărcările și efectele asupra parcelelor învecinate. Soluția trebuie să trateze amplasamentul în context, inclusiv accesul și rețelele; o fundație dimensionată izolat nu demonstrează stabilitatea întregului versant. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026, cap. 3.9)

Încadrarea exprimă o condiționare de proiectare, fără certificarea unei alunecări active sau a unei clase uniforme de hazard. Dacă documentele competente constată expunerea la un risc pentru care legea impune interdicție, se aplică regimul respectiv, cu excepțiile limitate prevăzute pentru lucrări de reducere a riscului. Studiul de amplasament nu poate fi folosit drept derogare automată. Lucrările se etapează astfel încât stabilizarea, drenajul și accesul sigur să fie asigurate înaintea ocupării construcției. (RGU, HG nr. 525/1996, art. 10; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

ZRS13 — Zone de siguranță și protecție aferente circulațiilor feroviare

Se mențin funcționarea infrastructurii, gabaritele, vizibilitatea, drenajul și accesul de întreținere. Zona de siguranță și zona de protecție sunt noțiuni distincte: limita de 20 m de fiecare parte a axei aferentă siguranței și limita maximă de 100 m pentru protecție se citesc potrivit art. 29 din OUG nr. 12/1998, în raport cu infrastructura identificată. Limita maximă de protecție nu este o interdicție uniformă de construire de 100 m pentru orice teren. (OUG nr. 12/1998)

Lucrările și traversările care interferează cu infrastructura se corelează cu administratorul și cu actele sectoriale necesare. Se respectă restricțiile privind construcțiile în zona de siguranță și excepțiile legale, fără extinderea lor printr-o regulă locală generală. Vegetația, depozitarea și intervențiile în teren nu trebuie să afecteze vizibilitatea, stabilitatea sau evacuarea apelor. Absența unui serviciu de transport nu dovedește dezafectarea legală a căii ferate și nu permite conversia culoarului în parcele construibile. (OUG nr. 12/1998, art. 29–30; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

ZRS14 — Zone de siguranță și protecție aferente circulațiilor rutiere

Pentru DN28B, DJ281A și celelalte căi se verifică ampriza, zonele de siguranță și protecție, vizibilitatea și regimul acceselor. Limitele depind de categoria drumului și de situația sa în intravilan ori în afara localităților. În intravilan, art. 19 alin. (3) al OG nr. 43/1997 corelează zonele cu studiile și documentațiile de urbanism și cu avizul administratorului. Distanțele pentru traversarea localităților rurale sau pentru obiective generatoare de trafic în afara localităților nu se aplică nediferențiat întregului oraș. (OG nr. 43/1997)

Profilele și completările de tramă din PUG sunt propuneri pentru detalieri. Accesele noi ori modificate se autorizează în condițiile administratorului drumului și se coordonează cu parcare, întoarcerea și accesul de intervenție. Împrejmuirile, vegetația și amenajările nu vor obtura vizibilitatea și nu vor devia apele asupra platformei sau proprietăților vecine. Rezervarea unui coridor Crp nu transferă proprietatea și nu echivalează cu executarea ori deschiderea circulației. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Planșele PUG Hârlău, proiect 4062; OG nr. 43/1997)

ZRS19 — Zonă de protecție sanitară și sanitar-veterinară

În aplicarea locală, suprapunerea privește vecinătățile cimitirelor. Se verifică tipul intervenției, situația cimitirului și compatibilitatea cu locuirea, învățământul, sănătatea și celelalte funcțiuni protejate. Legea nr. 102/2014 stabilește distanța de 100 m între gard și zonele protejate pentru cimitirele înființate după intrarea sa în vigoare. Art. 10 diferențiază extinderea unui cimitir închis de extinderea unui cimitir în funcțiune; situația concretă trebuie documentată înaintea aplicării regulilor corespunzătoare. (Legea nr. 102/2014)

Se păstrează împrejmuirea, accesul, infrastructura și spațiile verzi, fără micșorarea acestora pentru noi înhumări în contra legii. Lucrările în cimitire cu valoare patrimonială respectă și ZRS05. Suprapunerea propusă nu reprezintă o confirmare că toate distanțele sanitare sunt deja asigurate. Cerințele aplicabile cimitirelor sau incineratoarelor pentru animale din normele sanitare nu se transferă automat cimitirelor umane. Condițiile DSP se solicită pentru obiectul concret potrivit procedurii incidente. (Legea nr. 102/2014; OMS nr. 119/2014; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)



ZRS24 — Zonă de protecție rețele de apă

Culoarul reprezentat are rol de coordonare urbanistică a distribuției de apă, protejare a conductelor și asigurare a accesului tehnic. Traseul, adâncimea, tipul lucrării și interferența se verifică împreună cu operatorul înaintea proiectării. Se evită fundațiile, arborii, împrejmuirile sau amenajările care împiedică exploatarea ori remedierea avariilor, în limitele condițiilor tehnice și drepturilor legal stabilite. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026, cap. 3.10 și 3.12.4)

Această reprezentare nu echivalează cu instituirea unei zone de protecție sanitară sau hidrogeologică. HG nr. 930/2005 diferențiază lucrările de captare, tratare, stocare, aducțiune și distribuție; dimensiunea incidentă se aplică numai obiectului identificat, în procedura corespunzătoare. Nu se presupune existența în UAT a rezervorului Pârcovaci din afara limitei administrative și nu se declară capacitatea de alimentare a unei extinderi numai din apropierea conductei. Eventuala relocare se proiectează și aprobă distinct. (HG nr. 930/2005; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

ZRS25 — Zonă de protecție transport și alimentare cu energie electrică

Se păstrează condițiile de siguranță și exploatare pentru liniile aeriene, cabluri și echipamente, după tensiune, configurație și modul efectiv de pozare. Înaintea amplasării construcției se verifică traseul și condițiile operatorului pentru situația propusă. Nu se deduce lățimea legală a culoarului exclusiv dintr-o reprezentare istorică sau dintr-un tampon convențional al planșei. Gabaritele, accesul pentru intervenție și compatibilitatea vegetației se tratează în proiect. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026, cap. 3.10 și 3.12.4)

Extinderea alimentării, sporul de putere, subtraversările și mutarea echipamentelor se analizează separat de simpla informare privind existența rețelei. Lucrările care impun eliberarea amplasamentului se realizează potrivit soluției tehnice și actelor necesare înaintea construcției incompatibile. Un răspuns al operatorului nu poate majora POT/CUT/RH sau înlătura protecția unui monument, riscul ori destinația spațiului verde. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Protecții ale naturii fără instituire locală suplimentară: temele din nomenclator privind arii naturale de interes național și internațional se aplică numai pe baza actelor și delimitărilor competente. Nu se declară în acest capitol o arie ZRS02 sau ZRS03 pe un amplasament neverificat. Natura 2000 se raportează la codul oficial ZRS01, distinct de interesul internațional. Pădurea și spațiul verde își păstrează protecția proprie independent de includerea într-o arie naturală protejată. (Ordinul nr. 904/2023, anexa nr. 5; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Legea nr. 331/2024; Legea nr. 24/2007)

Inundații și ape: ZRS09 și ZRS10 nu sunt adăugate ca perimetre locale confirmate în sinteza celor șapte coduri. Pentru Bahlui și afluenți se verifică documentele autorității de gospodărire a apelor, hărțile oficiale și condițiile amplasamentului, inclusiv în sectorul APSFR11-A040F. Interdicțiile pentru terenurile expuse la risc și protecția albiilor rămân aplicabile. Coridorul de regenerare R6 nu instituie o bandă legală uniformă de 35 m și nu substituie delimitarea inundabilității. (Legea apelor nr. 107/1996; RGU, HG nr. 525/1996; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Activități periculoase, canalizare, gaze și monitorizare: nu se instituie în lipsa documentului competent un perimetru SEVESO ZRS18, un culoar ZRS26 sau ZRS27 și nici protecția unei stații de monitorizare ZRS33 preluate din altă localitate. Riscurile tehnologice, rețelele și evacuările se verifică potrivit obiectului efectiv, normelor și condițiilor operatorului sau autorității. Lipsa unui poligon în sinteză nu autorizează ocuparea infrastructurii și nu este o constatare a inexistenței sale. (RGU, HG nr. 525/1996, art. 11; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

12.3 Reguli comune de autorizare și control al suprapunerilor

Pentru amplasamentul analizat se identifică UTR, localitatea, toate suprapunerile și documentele care le justifică. Se verifică apoi utilizarea propusă, accesul legal, echiparea, condițiile terenului și fiecare limită a volumului constructibil. O restricție care afectează numai o parte a parcelei se localizează explicit, iar proiectul arată modul în care păstrează funcționarea obiectului protejat. Documentația nu poate folosi simpla medie a restricțiilor pentru a neutraliza porțiunea interzisă. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; RGU, HG nr. 525/1996)

Actele sectoriale se cer potrivit competenței și obiectului lucrării: patrimoniu pentru intervențiile incidente, administratorul infrastructurii pentru interferențe, gospodărirea apelor pentru lucrările supuse regimului său și



autoritatea sanitară în cazurile legale. Nu se transformă lista în obligația de a obține fiecare aviz pentru orice lucrare, dar nici lipsa mențiunii dintr-o fișă în scutire legală. Actul trebuie să privească soluția și amplasamentul pentru care este folosit. (CATUC, Legea nr. 169/2026)

În caz de neconcordanță între o reprezentare orientativă și delimitarea sectorială valabilă se clarifică situația cu autoritatea ori administratorul competent și se documentează concluzia în procedura legală. Nu se alege unilateral desenul care produce suprafața construibilă mai mare. Corectarea identificării unui obiect nu modifică pe cale administrativă informală indicatorii locali, funcțiunea dominantă sau o interdicție instituită. Orice modificare a reglementării urmează instrumentul și procedura admise de lege. (CATUC, Legea nr. 169/2026; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Lucrările existente legal se evaluează după actele proprii și natura intervenției solicitate. Existența lor nu conferă dreptul de extindere a incompatibilității sau de ocupare suplimentară a unei zone protejate. Întreținerea, consolidarea și reducerea riscului se disting de extindere și schimbarea utilizării. Proiectarea urmărește reducerea conflictelor, păstrarea accesului de intervenție și a evacuării apelor, fără a condiționa siguranța vecinului de operațiuni neasigurate pe terenuri terțe. (RGU, HG nr. 525/1996; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)



IV. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN INTRAVILAN

Zone funcționale în intravilan

Reglementarea se aplică intravilanului propus al orașului Hârlău și al localității Pârcovaci, în corelare cu planșele RU1–RU4 și RU5–RU8. Încadrarea funcțională, fișa UTR și regimurile suplimentare se citesc împreună. Utilizarea admisă a unei parcele nu se determină numai după culoarea planșei și nici numai după un indicator numeric. Drepturile reale, accesul legal, condițiile de teren, protecțiile și posibilitatea de echipare trebuie să fie satisfăcute concomitent.

Codul scurt UTR identifică familia de reguli, iar codul complet al subzonei identifică diferențierea locală. Același cod UTR poate avea regimuri diferite între Hârlău și Pârcovaci ori între contextul patrimonial și celelalte amplasamente. Nu se alege varianta cu indicatorii cei mai mari. Pentru imobilul intersectat de o limită funcțională se verifică regimul fiecărei părți, fără transfer de capacitate de construire între acestea și fără a modifica prin autorizație limita aprobată.

SZF01.1 – Ape și suprafețe acvatice

Familii UTR: A. Subzone aplicabile: SZF01.1.01, SZF01.1.02, SZF01.1.03.

Se păstrează funcția hidrologică, continuitatea albiei și accesul pentru întreținere și intervenție. Lucrările de traversare, regularizare, apărare și amenajările aferente se admit numai în condițiile legislației apelor și ale actelor necesare. Sunt interzise umplerea neautorizată, construcțiile care obturează scurgerea și evacuarea apelor uzate fără tratare. Amenajările de agrement nu transformă albia într-un teren general constructibil.

Pe coridorul Bahluiului, propunerile de peisaj și mobilitate se adaptează spațiului efectiv disponibil și capacității de scurgere. Delimitarea amenajării de studiu nu ține loc de limită legală de inundabilitate sau de stabilire a proprietății. Spațiile publice învecinate se proiectează împreună cu accesul de întreținere și măsurile de siguranță.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele A din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF02.1 – Fond forestier

Familii UTR: F. Subzone aplicabile: SZF02.1.01, SZF02.1.02.

Suprafețele forestiere cuprinse în intravilan își păstrează regimul silvic. Includerea în limita urbanistică nu reprezintă scoatere din fondul forestier și nu permite lotizarea pentru locuințe. Se admit numai utilizările și lucrările compatibile cu destinația și cu procedurile legale aplicabile. Amenajarea accesului și a utilităților nu va fragmenta nejustificat habitatul și nu va produce evacuări necontrolate spre pădure.

Relația cu locuirea și cu traseele recreative se rezolvă prin conservarea lizierei, controlul accesului și protecția împotriva incendiilor. Orice lucrare la contactul cu pădurea se verifică față de regimul concret al terenului, securitatea arborilor și condițiile autorității silvice. Nu se presupune o distanță universală de avizare pe baza unei simple vecinătăți grafice.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele F din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF03.1 – Terenuri agricole

Familii UTR: Ta. Subzone aplicabile: SZF03.1.01, SZF03.1.02.



Terenurile agricole din intravilan se utilizează potrivit categoriei lor și reglementării aprobate; nu sunt rezerve disponibile automat oricărei funcțiuni. Se păstrează permeabilitatea, scurgerea și accesul la terenurile învecinate. Schimbarea utilizării și realizarea unor construcții necesită verificarea regimului urbanistic și a procedurilor funciare aplicabile.

În Pârcovaci se protejează relația dintre gospodărie, grădină și terenul agricol. Sunt interzise ocupările care întrerup accesul la parcele, evacuările către terenurile vecine și depozitățile incompatibile cu locuirea. Funcțiunea agricolă nu înlătură protecția patrimoniului, a apelor sau condițiile geotehnice.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Ta din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF04.2 – Ferme agricole / depozitare agricolă

Familii UTR: Fa. Subzone aplicabile: SZF04.2.01.

Unitatea deservește activități agricole și depozitarea aferentă, în incinte organizate și cu separarea fluxurilor economice de accesul locuințelor. Nu se asimilează orice depozit comercial unei ferme agricole. Adăpostirea animalelor, stocarea substanțelor și gestionarea dejecțiilor se admit numai după verificarea cerințelor sanitare, de mediu și a compatibilității cu vecinătățile.

Platformele se dimensionează împreună cu circulația utilajelor, colectarea apelor și spațiile plantate. Se interzic deversarea spre locuințe, depozitarea în afara incintei și folosirea drumului public ca platformă tehnologică. Extinderea activității se evaluează pentru întreaga capacitate a incintei.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Fa din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF05.1 – Stații și instalații tehnice

Familii UTR: Ed1. Subzone aplicabile: SZF05.1.01.

Se admit instalații, clădiri și terenuri necesare funcționării sistemelor tehnico-edilitare, cu acces permanent pentru exploatare și intervenție. Indicatorii locali reprezintă plafoane urbanistice și nu înlocuiesc proiectul de specialitate, condițiile de siguranță și perimetrele sanitare instituite potrivit legii.

Reprezentarea unui traseu sau obiectiv în planșele RT nu dovedește punerea în funcțiune ori capacitatea disponibilă. Extinderile pentru dezvoltarea intravilanului se stabilesc prin proiecte corelate cu operatorii și se realizează înaintea utilizării construcțiilor deservite. Zonele de protecție nu se ocupă cu funcțiuni incompatibile.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Ed1 din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF06.1 – Căi de comunicație rutiere existente și propuse

Familii UTR: Cr, Crp. Subzone aplicabile: SZF06.1.01, SZF06.1.02, SZF06.1.03, SZF06.1.05, SZF06.1.06.

UTR Cr păstrează circulațiile existente, iar UTR Crp identifică propunerile de completare a tramei; diferențierea este menținută în codurile complete SZF06.1.01–SZF06.1.03, respectiv SZF06.1.05–SZF06.1.06. Nu se schimbă această corelare prin preluarea codului SZF06.3 al altei documentații. Categoria drumului, domeniul și administratorul se verifică în actele de clasificare și de proprietate.

Profilul se rezolvă integral: carosabil, traseu pietonal continuu, accesibilitate, scurgerea apelor, plantații și, unde este prevăzut, traseu velo. Secțiunile T1–T9 ilustrează soluții de principiu; execuția necesită dimensionare și avize. Racordurile



la DN28B și DJ281A respectă condițiile administratorului. Propunerile de drum nu transferă prin ele însele terenul în domeniul public și nu justifică anticipat ocuparea proprietăților.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Cr, Crp din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF06.2 – Căi de comunicație feroviare

Familii UTR: Cf. Subzone aplicabile: SZF06.2.01.

Se păstrează continuitatea infrastructurii feroviare și posibilitatea de exploatare, întreținere și modernizare potrivit regimului sectorial. O utilizare redusă sau întreruptă nu echivalează cu dezafectarea legală. Amenajările temporare nu pot bloca infrastructura ori accesul administratorului.

Traversările și lucrările în vecinătate se autorizează numai după verificarea siguranței, a zonei de protecție și a actelor cerute. Regenerarea zonei gării se subordonează funcției infrastructurii și nu permite transformarea terenului feroviar în parcare, comerț sau locuire printr-o simplă schimbare de simbol.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Cf din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF08.2 – Zonă mixtă de locuire

Familii UTR: M2. Subzone aplicabile: SZF08.2.01, SZF08.2.02.

Se urmărește combinarea locuirii cu servicii, comerț și activități compatibile de proximitate, într-o scară corespunzătoare frontului stradal. Amplasamentele din contextul patrimonial au regim distinct de restul familiei M2. Compatibilitatea se demonstrează prin capacitate, program, fluxuri, emisii, acces, parcaje și condițiile clădirii, nu prin denumirea comercială a activității.

Nu se admit conversii care expun locuirea la disconfort sau consumă integral curțile necesare funcționării. Parterele deschise publicului păstrează accesul separat sau controlabil al locuințelor, evacuarea și accesibilitatea. Indicatorii nu reprezintă obligația de ocupare integrală a volumului permis.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele M2 din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF09.1 – Administrație publică

Familii UTR: Ip. Subzone aplicabile: SZF09.1.01.

Se consolidează rolul instituțiilor și accesul public la servicii. Lucrările de adaptare vor asigura trasee accesibile, protecția patrimoniului și folosirea sigură a incintei. Funcțiunile auxiliare sunt subordonate activității principale și nu pot justifica transformarea terenului instituțional într-o dezvoltare comercială independentă.

În contextul patrimonial se păstrează relația dintre clădire, curte și frontul stradal. Accesul public, aprovizionarea și intervenția se coordonează fără blocarea trotuarului. Încadrarea funcțională nu atestă apartenența bunului la domeniul public și nu înlocuiește actele titularului.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Ip din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.



SZF09.2 – Sănătate și asistență socială

Familii UTR: Is. Subzone aplicabile: SZF09.2.01, SZF09.2.02.

Se admit activitățile de sănătate și asistență socială și funcțiunile strict necesare exploatarea lor, cu circuite, acces, igienă și condiții de mediu adecvate categoriei și capacității efective. Accesul de urgență se asigură potrivit destinației și cerințelor incidente. În varianta patrimonială se aplică și limitele specifice acesteia. Creșterea capacității se analizează împreună cu posibilitatea reală de echipare și acces.

Plafonul local POT se aplică împreună cu limita legală incidentă construcției sanitare, potrivit capitolului II și rubricii O a fișei Is. Parcarea ori funcțiunile auxiliare nu vor afecta accesul ambulanțelor, spațiul de așteptare, zonele verzi obligatorii sau vecinătatea locuită.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Is din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF09.3 – Învățământ

Familii UTR: Ii. Subzone aplicabile: SZF09.3.01, SZF09.3.02, SZF09.3.03.

Se păstrează terenurile și dotările pentru educație, inclusiv spațiile libere necesare elevilor și funcționării instituției. Folosirea comunitară a terenurilor sportive sau a unor spații se admite numai compatibil cu programul educațional, siguranța și regimul juridic. Se interzice consumarea curții prin activități independente care compromit funcțiunea principală.

Se verifică separat variantele Hârlău, Hârlău în context patrimonial și Pârcovaci. Limita legală de ocupare pentru construcțiile de învățământ se aplică împreună cu plafonul local din fișa Ii. Intrările se protejează față de traficul de tranzit; zonele de preluare a elevilor nu întrerup traseul pietonal.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Ii din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF09.4 – Cultură, culte și nucleu istoric

Familii UTR: Icc, Zci. Subzone aplicabile: SZF09.4.01, SZF09.4.02, SZF09.4.03, SZF09.4.04.

UTR Icc reglementează dotările de cultură și culte, cu diferențiere între localități și contextul patrimonial. UTR Zci identifică nucleul istoric în ZF09/SZF09.4.04. În Zci se aplică un regim specific de conservare și evaluare a intervenției, fără POT, CUT sau Hmax numeric universal.

Se protejează monumentele, relațiile vizuale, structura curților și accesul public compatibil. Lipsa unei delimitări aprobate ca zonă construită protejată nu suprimă protecția legală a monumentelor și a siturilor. Intervențiile necesită documentarea valorii și actele prevăzute de lege; avizul cultural nu înlocuiește celelalte condiții urbanistice și tehnice.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Icc, Zci din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF10.1 – Comerț

Familii UTR: Zc. Subzone aplicabile: SZF10.1.01, SZF10.1.02, SZF10.1.03.

Se admit activități comerciale compatibile cu zona și capacitatea incintei, cu aprovizionare, parcaje și gestionarea deșeurilor pe teren legal disponibil. Hârlău și Pârcovaci au indicatori diferențiați, iar contextul patrimonial impune o volumetrie și o imagine adaptate frontului. Comerțul nu justifică ocuparea trotuarelor prin marfă, rampe ori staționare.



Extinderea suprafeței de vânzare și schimbarea profilului se verifică împreună cu fluxurile de aprovizionare și accesul public. Depozitele logistice de mare capacitate și activitățile productive nu se asimilează magazinelor de proximitate. Reclamele, iluminatul și echipamentele se subordonează clădirii și protecțiilor incidente.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Zc din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF10.2 – Servicii

Familii UTR: Zs. Subzone aplicabile: SZF10.2.01.

Se admit servicii și activități terțiare compatibile, cu funcționare în incinte organizate. Se analizează numărul de utilizatori, programul, necesarul de utilități, aprovizionarea și efectele asupra vecinătății. Spațiile pentru public se proiectează accesibil și se separă de zonele tehnice.

Introducerea unei activități care produce zgomot, vibrații, emisii ori trafic greu se verifică față de categoria admisă, condițiile sanitare și de mediu. Nu se permite transformarea generică a oricărei producții într-un serviciu prin denumire. Parcajele și spațiile plantate obligatorii se păstrează la modificarea capacității.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Zs din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF11.1 – Locuințe individuale

Familii UTR: Li, Lid, Lic. Subzone aplicabile: SZF11.1.01, SZF11.1.02, SZF11.1.04, SZF11.1.05, SZF11.1.06.

Li păstrează și completează țesutul de locuințe cu regim redus; Lid reglementează sectoarele de dezvoltare condiționate de urbanizare; Lic tratează locuirea în contextul de protecție a patrimoniului. Sunt familii distincte, chiar dacă au aceeași subzonă de bază. Diferențierile complete SZF11.1.01, .02, .04, .05 și .06 se aplică potrivit amplasamentului.

La Pârcovaci se conservă scara gospodăriei și grădina, iar dezvoltarea se corelează cu stabilitatea terenului și drenajul. Parcelarea din Lid nu precedă rezolvarea accesului și infrastructurii pentru sector. Funcțiunile complementare rămân subordonate locuirii; nu se admit locuințe colective mascate prin subdivizarea artificială a unei case. Regimul patrimonial nu se înlocuiește prin simpla respectare a unui POT redus.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Li, Lid, Lic din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF11.2 – Locuințe colective

Familii UTR: Lcm, Lcmp. Subzone aplicabile: SZF11.2.01, SZF11.2.02.

Lcm cuprinde locuirea colectivă, iar Lcmp aplică regimul specific contextului patrimonial. Spațiile comune, circulațiile, parcajele și suprafețele plantate se tratează ca părți ale ansamblului; nu se consumă separat prin extinderi și împrejurări succesive. Intervențiile de eficiență energetică și accesibilitate păstrează siguranța și calitatea arhitecturală.

În Lcm, plafonul de 35% POT și regimul P+4E nu echivalează cu admiterea simultană a tuturor maximelor pe orice teren. Se verifică categoria rezidențială legală, limita incidentă, însorirea, accesul, parcajele și terenul comun necesar funcționării. În Lcmp se aplică indicatorii proprii și condițiile culturale; regimul Lcm nu poate fi importat pentru o intervenție mai intensă.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Lcm, Lcmp din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.



SZF12.2 – Depozitare și logistică

Familii UTR: In2. Subzone aplicabile: SZF12.2.01.

Se organizează depozitarea și logistica în incinte cu acces, manevre, staționare și securitate rezolvate integral. Compatibilitatea cu locuirea, instituțiile și patrimoniul se verifică pentru capacitatea totală și programul efectiv. Se interzice folosirea drumului public pentru încărcare continuă sau depozitare.

Conversia economică și regenerarea incintelor se admit cu evaluarea utilizărilor anterioare, a eventualei contaminări și a necesarului de infrastructură. PUG nu certifică decontaminarea. Înălțimea tehnică necesară echipamentelor nu reprezintă o excepție generală de la Hmax, iar eventualele lucrări speciale se tratează prin procedurile legale aplicabile.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele In2 din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF13.1 – Cimitire

Familii UTR: Gc. Subzone aplicabile: SZF13.1.01, SZF13.1.02.

Se păstrează funcțiunea și accesul pietonal, de întreținere și intervenție, împreună cu vegetația și amenajările necesare. Extinderile și cimitirele noi se verifică distinct față de întreținerea celor existente. Nu se preiau fără verificare distanțele din alte categorii sanitare sau din alte documentații.

Protecția sanitară se aplică potrivit categoriei legale și situației concrete, împreună cu condițiile autorității sanitare. Monumentele funerare și elementele istorice documentate se protejează în condițiile legii. Încadrarea Gc nu stabilește forma de proprietate și nu reprezintă prin ea însăși aprobarea unei extinderi.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Gc din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF14.1 – Spații verzi publice

Familii UTR: Sv. Subzone aplicabile: SZF14.1.01, SZF14.1.02.

Se păstrează continuitatea suprafețelor plantate, permeabilitatea și folosirea publică potrivit regimului juridic. Amenajările sunt subordonate funcției verzi; plafonul redus pentru construcții nu permite schimbarea destinației terenului. Spațiile verzi nu sunt rezerve pentru parări ori pentru compensarea lipsei terenului unei investiții vecine.

Relațiile cu Bahluilul, patrimoniul și traseele pietonale se proiectează cu respectarea protecțiilor și a accesului de întreținere. Suprafețele de pavaj, parcare înierbată și terasele peste construcții nu se echivalează automat cu verdele pe sol natural. Arborii valoroși se inventariază și se integrează înaintea stabilirii amplasamentelor.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Sv din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

SZF14.2 – Sport și agrement

Familii UTR: Svs. Subzone aplicabile: SZF14.2.01.

Se admit terenuri și dotări pentru sport și agrement, cu construcții și servicii auxiliare proporționale capacității. Indicatorii sunt cei ai familiei Svs Hârlău și se aplică împreună cu celelalte condiții cumulative. Evenimentele și folosirea nocturnă se condiționează de protecția vecinătății și de accesul sigur.



Amenajarea se face împreună cu drenajul, parcajele, traseele accesibile și spațiile plantate. Nu se admite conversia treptată a incintei în comerț sau locuire prin autorizarea separată a dotărilor auxiliare. Instalațiile și iluminatul se integrează peisajului și respectă protecțiile incidente.

Prescripțiile detaliate privind utilizările, parcela, retragerile, înălțimea, aspectul, accesul, parcajele, utilitățile și spațiile verzi sunt cuprinse în fișele Svs din capitolul VI. La suprapunerea cu un regim de protecție sau de risc se îndeplinesc cumulativ condițiile funcționale și cele suplimentare.

Categorii ale nomenclatorului fără unitate distinctă instituită

Nomenclatorul general include și categorii care nu au o familie UTR distinctă în prezenta reglementare: zona centrală ZF07, zona mixtă SZF08.1, producția SZF12.1, destinația specială ZF15 și exploatarea resurselor ZF16. Enumerarea lor la nivel de nomenclator nu introduce asemenea funcțiuni pe terenurile Hârlăului. Nucleul istoric este reglementat prin Zci/SZF09.4.04, iar drumurile propuse prin Crp/SZF06.1.05–SZF06.1.06. Nici denumirea unei planșe de analiză, nici un program de intervenții nu modifică această corelare.

Regenerarea urbană urmărește îmbunătățirea funcțiunilor și a spațiilor existente, fără schimbarea implicită a UTR. Programele pentru nucleul istoric, centrul civic, locuirea colectivă, piață, incintele economice, coridorul Bahluiului, sport și centrul Pârcovaci se detaliază prin proiecte compatibile cu prezentul regulament. Delimitarea unui program nu acordă un indicator suplimentar, nu rezervă automat proprietatea și nu atestă finanțarea lucrărilor.



V. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILAN

Reglementările de extravilan se aplică terenurilor situate în afara intravilanului propus al orașului Hârlău și satului Pârcovaci, în limita UAT. Încadrarea funcțională se corelează cu categoria de folosință și cu regimurile sectoriale ale apelor, pădurii, terenurilor agricole și infrastructurilor. Prevederile nu acordă un drept general de construire în extravilan. Pentru orice lucrare se verifică temeiul legal al amplasării, accesul, terenul, protecțiile, avizele și autorizarea potrivit cadrului aplicabil. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; CATUC, Legea nr. 169/2026; Legea fondului funciar nr. 18/1991)

O suprafață propusă pentru introducere în intravilan se supune noului regim după aprobarea legală a documentației și îndeplinirea operațiunilor necesare. Până atunci, desenarea dezvoltării nu înlocuiește regimul existent. Indicatorii fișelor intravilane nu se transferă terenurilor din extravilan cu denumire asemănătoare. Pentru obiectele cu regim de specialitate se stabilește soluția aferentă scopului legal, fără transformarea absenței unui plafon numeric în valoare zero sau în libertate de urbanizare. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; RGU, HG nr. 525/1996)

ZF01 – Zonă aflată permanent sub ape

Categoria păstrează funcția apelor de suprafață și a terenurilor aferente identificate în documentația PUG, inclusiv relația cu Bahlui și cu rețeaua hidrografică locală. Individualizarea distinctă a apelor în bilanțul propus reprezintă o clasificare a terenului și nu o constatare că suprafețele acvatice au fost create recent. Limitele albiei, apartenența la domeniul public și administrarea se verifică pe documentele competente; culoarea din planșa de reglementări nu ține loc de titlu ori delimitare juridică. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Legea apelor nr. 107/1996)

Sunt compatibile lucrările de gospodărire a apelor, întreținere, apărare, monitorizare și traversările justificate, cu îndeplinirea condițiilor specifice. Amenajările recreative sau de acces la mal se analizează după efectele asupra scurgerii, stabilității, calității apei și exploatării lucrărilor. Funcțiunea recreativă nu justifică locuințe, platforme comerciale ori depozitari în albie. Nu se acoperă cursuri și nu se realizează umpluturi pentru a crea suprafețe construibile în lipsa temeiului și procedurii legale. Se păstrează accesul necesar intervenției și întreținerii. (Legea apelor nr. 107/1996; RGU, HG nr. 525/1996)

Înainte de proiectare se stabilește relația cu inundabilitatea și cu hărțile oficiale incidente sectorului Bahlui, inclusiv cu APSFR11-A040F. Absența unui poligon ZRS09 în sinteza locală nu echivalează cu absența riscului. Condițiile autorității de gospodărire a apelor și regimul terenului expus se aplică proiectului concret. Coridorul conceptual de 35 m al regenerării R6 nu este folosit drept distanță legală de construire sau limită a inundabilității. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026, cap. 3.9 și 3.11; Legea apelor nr. 107/1996)

POT, CUT și înălțimea rezidențială nu se atribuie generic acestei categorii. Dimensiunile eventualelor construcții tehnice rezultă din necesitatea lucrării legal admisibile și din documentația sa. Accesele, traversările și descărcarea apelor pluviale se corelează cu vecinătățile, fără creșterea riscului în aval. Nu se presupune că rezervorul Pârcovaci aflat în afara UAT este un obiect local supus acestui regulament. Realizarea lucrărilor nu este considerată aprobată prin simpla includere a lor în PUG. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Legea apelor nr. 107/1996)

La intersectarea cu o parcelă se individualizează suprafața supusă regimului apelor și legătura sa cu malul. Această delimitare este necesară și pentru lucrările mici, deoarece caracterul redus al intervenției nu dovedește lipsa efectului asupra scurgerii.

ZF02 – Zonă de fond forestier

Terenurile de fond forestier își păstrează regimul silvic, indiferent de apropierea de localitate sau de interesul pentru recreere. Pentru Hârlău și Pârcovaci, pădurea este o componentă a peisajului și a continuității ecologice, cu funcții de protecție a terenului, apei și biodiversității. Regimul aplicabil se verifică potrivit Codului silvic aprobat prin Legea nr.



331/2024, amenajamentului și actelor terenului. Nu se utilizează Legea nr. 46/2008 ca actual Cod silvic. (Legea nr. 331/2024; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Se admit activitățile și lucrările prevăzute de regimul silvic, în condițiile documentațiilor și actelor necesare. Drumurile și instalațiile forestiere nu sunt echivalente cu străzi ori platforme pentru dezvoltare imobiliară. Accesul recreativ, traseele și mobilierul se corelează cu protecția pădurii și cu condițiile administratorului, fără a crea implicit dreptul la cazare, alimentație publică ori construcții permanente. Orice ocupare, scoatere sau schimbare a folosinței se verifică în procedura specială; o etichetă urbanistică sau un acord al vecinului nu o substituie. (Legea nr. 331/2024)

Nu se stabilesc POT și CUT generice pentru urbanizarea fondului forestier. Dimensiunea și amplasarea unei lucrări strict admisibile se justifică prin scopul ei, accesul de exploatare, protecția vegetației și siguranța construcțiilor. La contactul cu locuirea se verifică restricțiile legale și tehnice efectiv incidente, fără importarea unei benzi arbitrare din alt PUG. Intervențiile nu trebuie să fragmenteze accesul de intervenție, să blocheze drenajul ori să afecteze stabilitatea terenului. (Legea nr. 331/2024; RGU, HG nr. 525/1996)

Pădurea nu devine automat parc public și nu se însumează fără temei la oferta de spațiu verde public intravilan. Categoria forestieră, proprietatea și administrarea sunt informații distincte. Suprafața redusă a unei intersecții cu limita intravilanului, inclusiv când este rotunjită la 0,00 ha, nu anulează regimul silvic. Implementarea unor trasee de recreere presupune identificarea terenurilor și drepturilor necesare, nu prezumția accesului public nelimitat pe orice parcelă. Măsurile de conservare se aplică și în lipsa unei arii naturale protejate suplimentare confirmate. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Legea nr. 331/2024; Legea nr. 24/2007)

În pregătirea investiției se identifică unitatea amenajistică, administratorul și operațiunea silvică incidentă. Verificarea previne folosirea unui acces recreativ drept justificare pentru schimbarea destinației terenului forestier.

ZF03 – Zonă de terenuri agricole

Categoria asigură continuitatea utilizării agricole a terenurilor din extravilan și protejarea solului, acceselor și drenajului. Se diferențiază folosința efectivă și cea legal înregistrată, fără a transforma terenul aparent liber într-o rezervă de construcții. În relația Hârlău–Pârcovaci, menținerea suprafețelor agricole și a grădinilor susține tranziția dintre țesutul construit, vale și versanți. Delimitarea PUG nu confirmă clasa de calitate pedologică a fiecărei parcele și nu înlocuiește documentația agricolă necesară unei schimbări de folosință. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Legea fondului funciar nr. 18/1991)

Construcțiile în extravilan se analizează numai în categoriile și condițiile admise de Legea fondului funciar și de cadrul de autorizare aplicabil. O anexă agricolă trebuie să corespundă activității declarate și nu poate masca o locuință sau un ansamblu rezidențial. Deținerea unei suprafețe agricole, existența unui drum de pământ ori alimentarea electrică în apropiere nu conferă singure drept de construire. Introducerea în intravilan, schimbarea categoriei și scoaterea din circuitul agricol sunt operațiuni distincte, cerute după caz. (Legea fondului funciar nr. 18/1991; CATUC, Legea nr. 169/2026)

Se păstrează accesele exploatațiilor și posibilitatea întreținerii canalelor ori amenajărilor existente legal. Împrejmuirile, terasările și depozitățile nu vor bloca scurgerea apelor sau exploatarea parcelelor vecine. În perimetrele de condiționare geotehnică, orice lucrare cu efect asupra stabilității și drenajului se fundamentează tehnic. Adăposturile, platformele de gunoi de grajd și alte obiective cu impact sanitar se verifică după categoria și capacitatea reală, fără preluarea unei distanțe unice pentru toate activitățile agricole. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; OMS nr. 119/2014)

Categoria nu primește indicatorii locuirii Li ori Lid din vecinătate și nici un POT/CUT generic de dezvoltare. Pentru investițiile energetice sau alte obiective se verifică excepția legală exactă, clasa terenului, condițiile și termenul de valabilitate al eventualelor dispoziții temporare. PUG nu creează o permisiune permanentă generală pentru orice instalație fotovoltaică pe orice teren agricol. Extinderea rețelelor și accesul carosabil se justifică împreună cu investiția, păstrând funcționarea terenurilor agricole rămase și condițiile mediului. (Legea fondului funciar nr. 18/1991; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)



Amplasarea unei lucrări agricole păstrează posibilitatea exploatării restului parcelei. Proiectul identifică ocuparea permanentă, ocuparea temporară și accesul, pentru a evita fragmentarea terenului prin amenajări succesive.

SZF04.2 – Ferme agricole / depozitare agricolă

Subzona privește obiectivele agricole și depozitarea aferentă activității agricole admisibile în extravilan, potrivit delimitării și regimului legal al terenului. Ea nu este extinderea automată a fișei Fa din intravilan. Denumirea unei ferme nu dovedește existența tuturor construcțiilor ori legalitatea utilizărilor actuale; proiectul identifică obiectivul, capacitatea și funcționarea efectivă. Sunt analizate împreună clădirile, circulațiile, depozitarea, utilitățile și evacuările, pentru evitarea autorizării succesive a unor componente incompatibile. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Legea fondului funciar nr. 18/1991)

Se admit numai utilizările agricole și funcțiunile direct legate de acestea, în limitele prevăzute de lege și ale documentației. Depozitarea agricolă se distinge de logistica generală, comerțul en gros ori producția industrială, care nu sunt permise doar prin asemănarea construcției de tip hală. Cazarea permanentă și dezvoltările de locuințe nu sunt justificate prin necesitatea supravegherii exploatației. Eventualele spații administrative sau tehnice rămân subordonate activității legal admise și se dimensionează justificat. (Legea fondului funciar nr. 18/1991; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Proiectarea verifică protecția vecinătăților, funcțiunile sensibile, circulația utilajelor și separarea fluxurilor. Cerințele sanitare și sanitar-veterinare se stabilesc pentru tipul și capacitatea obiectivului, inclusiv depozitarea deșeurilor, dejecțiilor și substanțelor utilizate. Nu se presupune existența unei zone sanitare aprobate și nu se atribuie întregii categorii o distanță convențională. Apele uzate și pluviale se colectează și gestionează prin soluții legale, fără descărcare pe terenurile vecine sau în apele de suprafață. (OMS nr. 119/2014; Legea apelor nr. 107/1996)

Accesul trebuie să permită exploatarea și intervenția fără folosirea neasigurată a parcelelor terțe și fără transferarea staționării utilajelor pe drumul public. Se păstrează vizibilitatea și condițiile administratorului la racordul rutier. Nu se introduc aici valori noi de POT, CUT, RH sau Hmax prin extrapolarea intravilanului; se aplică regimul de specialitate și condițiile investiției legal admisibile. Eventuala extindere se examinează prin efectul cumulat al capacității, traficului, zgomotului și emisiilor, nu numai prin suprafața construcției noi. (OG nr. 43/1997; Legea fondului funciar nr. 18/1991; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Pentru depozitare se precizează produsele, operațiunile, caracterul sezonier și tipul vehiculelor. Aceste date permit verificarea încadrării agricole și a compatibilității cu vecinătățile, fără presupunerea că orice magazie reprezintă aceeași categorie de impact.

SZF05.1 – Stații și instalații tehnice

Subzona rezervă terenurile instalațiilor și echipamentelor necesare funcționării infrastructurii tehnico-edilitare în extravilan. Obiectele se identifică după funcție, amplasament și administrator: stații, posturi, instalații și lucrări aferente rețelelor, în măsura confirmată de documentele proiectului. Prezența unui simbol pe plan nu este dovada că instalația este executată sau că poate deservi orice dezvoltare propusă. Capacitatea și soluția de racordare se verifică pentru fiecare investiție. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026, cap. 3.10; Planșele PUG Hârlău, proiect 4062)

Se admit construcțiile, instalațiile, platformele și accesele strict necesare obiectivului legal stabilit. Funcțiunile comerciale, rezidențiale ori de depozitare generală nu devin admisibile prin asocierea cu o incintă tehnică. Se păstrează accesul operatorului, gabaritele, ventilarea, securitatea și posibilitatea intervenției. Limita incintei, dreptul asupra terenului și eventualele drepturi de trecere sunt documentate distinct; rezervarea urbanistică nu le constituie prin ea însăși și nu transformă automat terenul în domeniu public. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; CATUC, Legea nr. 169/2026)

Protecția se determină după natura echipamentului și reglementările sectoriale aplicabile. Pentru apă se diferențiază captarea, tratarea, stocarea, aducțiunea și distribuția, potrivit HG nr. 930/2005; pentru electricitate se verifică tensiunea, tipul și condițiile operatorului. Nu se aplică un tampon identic tuturor instalațiilor și nu se folosește ZRS24 de coordonare



ca dovadă a unei zone sanitare instituite. Efectele asupra locuirii, terenurilor agricole și acceselor învecinate se analizează prin proiect. (HG nr. 930/2005; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Dimensionarea clădirilor și instalațiilor rezultă din necesitatea tehnică și din condițiile legale, fără plafoane inventate prin transferarea valorilor Ed1 din intravilan. Elementele verticale speciale se autorizează după natura lor și după protecțiile incidente, inclusiv patrimoniu și siguranța circulațiilor. Eventualele relocări sau dezafectări se efectuează numai în procedura corespunzătoare, cu continuitatea serviciului asigurat. Nu se include ca instalație locală rezervorul Pârcovaci situat în afara UAT; legătura funcțională cu sistemul regional nu modifică limita administrativă. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Planșele PUG Hârlău, proiect 4062)

Documentația identifică suprafața necesară exploatarei și cea necesară intervenției, inclusiv posibilitatea înlocuirii echipamentelor. Împrejmuirea și accesul nu trebuie să facă imposibilă întreținerea în condiții de siguranță sau să depindă de folosirea neasigurată a terenului vecin.

SZF06.1 – Căi de comunicație rutiere

Subzona menține funcția căilor de comunicație rutiere și a lucrărilor aferente din extravilan, în relație cu DN28B, DJ281A și rețeaua locală. Se disting ampriza, zona de siguranță și zona de protecție, precum și categoria și administratorul drumului. Regimul se verifică după OG nr. 43/1997 și documentele infrastructurii; nu se deduce din lățimea convențională a unei linii din plan. Limitele funcționale nu țin loc de inventar de proprietate sau de recepție a lucrărilor. (OG nr. 43/1997; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Sunt compatibile lucrările de construire, modernizare, întreținere, siguranță, drenaj și echipare a infrastructurii, potrivit proiectelor și actelor necesare. Accesele la exploatare și obiective se organizează cu acordurile și autorizațiile cerute de regimul drumului. Nu se admit depozitări, construcții ori împrejmui care afectează platforma, vizibilitatea, evacuarea apelor și intervenția. Spațiul pentru acces și staționare al unui obiectiv privat se rezolvă prin proiect, fără a considera zona de siguranță o rezervă gratuită de parcare. (OG nr. 43/1997)

Pragurile legale se citesc în domeniul lor de aplicare. Regula privind distanța față de ax pentru traversarea localităților rurale nu este o regulă unică pentru întregul UAT urban. Distanțele pentru construcții generatoare de trafic în afara localităților au alt reper și altă ipoteză decât retragerile la aliniament din intravilan. Pentru fiecare caz se stabilește poziția efectivă față de localitate și drum, fără combinarea selectivă a regulilor pentru obținerea unei distanțe mai mici. (OG nr. 43/1997, art. 19 și 47)

Profilele conceptuale din PUG se detaliază prin proiecte care verifică terenul, drenajul, proprietățile și siguranța utilizatorilor. Amenajările pentru pietoni, biciclete și transport public se corelează cu administratorul, cu continuitatea traseelor și cu traversările. Nu se afirmă că profilul propus descrie dimensiunile măsurate pe fiecare tronson existent. Această categorie are regim de specialitate; nu primește POT/CUT pentru clădiri private. Amplasarea unor instalații sau rețele în zona drumului se face numai în condițiile legale și tehnice aplicabile obiectului respectiv. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Planșele PUG Hârlău, proiect 4062; OG nr. 43/1997)

Pentru fiecare racord se examinează și mișcarea de ieșire din parcelă, astfel încât funcționarea obiectivului să nu se bazeze pe manevre periculoase în circulația publică.

SZF06.2 – Căi de comunicație feroviare

Subzona păstrează terenurile și funcția infrastructurii feroviare din extravilan, cu lucrările și instalațiile aferente. Încadrarea se corelează cu documentele administratorului și cu regimul legal al bunurilor. Nu se declară o linie dezafectată numai pentru că serviciul de călători este redus, suspendat ori neidentificat în documentele locale. Încetarea unei activități de transport și desființarea legală a infrastructurii sunt situații diferite, cu efecte care trebuie dovedite. (OUG nr. 12/1998; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Sunt compatibile lucrările destinate exploatarei, întreținerii, siguranței și modernizării infrastructurii, precum și traversările și interferențele admise de regimul sectorial. Se asigură accesul tehnic, gabaritele, vizibilitatea și drenajul. Lucrările din



vecinătate nu vor afecta stabilitatea terasamentelor, scurgerea apelor ori funcționarea instalațiilor. Depozitarea, vegetația, iluminatul și împrejurimile se analizează inclusiv prin efectul asupra siguranței circulației, nu doar prin raportarea geometrică la limita parcelei. (OUG nr. 12/1998, art. 29–30)

Zona de siguranță și cea de protecție se aplică distinct, în raport cu infrastructura identificată. Referința legală de 20 m aferentă siguranței și limita maximă de 100 m pentru protecție nu se confundă cu un singur tampon de interdicție uniformă. Construcțiile în zona de siguranță urmează interdicțiile și excepțiile expres prevăzute de lege, iar lucrările în zona de protecție condițiile și aprobarea administratorului. Prezentul regulament nu extinde categoria excepțiilor prin asimilarea generică a unei investiții private cu interesul public. (OUG nr. 12/1998)

Nu se atribuie indicatori rezidențiali sau comerciali terenului feroviar pentru a pregăti conversia sa. Eventuala reconversie presupune verificarea statutului infrastructurii, a drepturilor, a operațiunilor sectoriale și a instrumentului de urbanism legal admis. PUG nu ține loc de act de dezafectare ori transfer al proprietății. Legăturile pietonale, rutiere și edilitare se proiectează cu soluții sigure de traversare și întreținere, fără acces informal peste calea ferată. Corelarea cu ZRS13 este obligatorie pe porțiunile intersectate. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; OUG nr. 12/1998; Planșele PUG Hârlău, proiect 4062)

Identificarea axei și a infrastructurii la care se raportează distanțele precede calculul amplasării. Un reper grafic insuficient precizat se clarifică împreună cu administratorul înaintea stabilirii volumului construibil.

SZF06.3 – Căi de comunicație rutiere propuse

Subzona exprimă rezervarea urbanistică pentru completările de rețea propuse prin PUG. Traseele urmăresc continuitatea acceselor și deservirea coerentă a teritoriului, în corelare cu dezvoltările intravilane și legăturile existente. Propunerea nu dovedește că drumul este executat, deschis circulației sau inclus deja în domeniul public. Liniile și profilele de principiu se tratează ca repere de proiectare care trebuie detaliate prin documentațiile tehnice și procedurile legale necesare. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Planșele PUG Hârlău, proiect 4062)

La detaliere se verifică racordurile, vizibilitatea, pantele, drenajul, traversările de ape, terenurile forestiere și agricole, infrastructurile și accesul pentru intervenție. Soluția trebuie să asigure funcționarea unui traseu continuu; o succesiune de segmente fără drept de acces sau fără legătură legală la rețeaua publică nu reprezintă infrastructură disponibilă. Dimensiunile se justifică prin categoria și rolul drumului, fără prezentarea profilului conceptual drept măsurătoare a terenului ori proiect deja avizat. (OG nr. 43/1997; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Condiția urbanistică de rezervare nu transferă proprietatea și nu constituie singură servitutea de trecere. Se identifică parcelele și drepturile necesare, modul legal de dobândire ori utilizare și responsabilitatea realizării. Operațiunile funciare, proiectarea și execuția se corelează cu etapele dezvoltării deservite. O autorizație pentru terenurile învecinate nu poate presupune existența viitoare a unui acces public neasigurat; accesul legal și practicabil se demonstrează potrivit cerințelor aplicabile. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026, cap. 3.7 și 3.13; RGU, HG nr. 525/1996)

Lucrările și utilizările care ar compromite realizarea traseului se analizează în limitele reglementării propuse și ale legii, cu respectarea drepturilor și procedurilor incidente. Ajustarea tehnică a traseului nu este o permisiune de eliminare informală a conexiunii sau de ocupare a obiectelor protejate. Pentru intersecția cu ape, pădure, cale ferată și utilități se parcurg condițiile sectoriale. Categoria are regim de specialitate și nu primește POT/CUT generic. Implementarea se confirmă prin proiecte și acte proprii, nu prin simpla prezență în programul de investiții al PUG. (CATUC, Legea nr. 169/2026; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; OG nr. 43/1997)

Etapă de realizare trebuie să precizeze și evacuarea apelor, nu numai stratul carosabil. Un acces care agravează scurgerea pe parcelele adiacente nu este considerat rezolvat prin simpla asigurare a lățimii de circulație.

ZF16 – Zonă de exploatare a resurselor naturale

Categoria este menținută în structura tematică pentru tratarea completă a regimurilor de extravilan, dar nu este instituită în Hârlău ca zonă de exploatare prin prezenta documentație. Nu se declară existența unei exploatare, a unui perimetru



minier, a unei licențe sau a unei autorizații de mediu care nu rezultă din documentele cazului. Menționarea categoriei nu adaugă o utilizare admisă terenurilor agricole, forestiere ori aflate sub ape și nu justifică extragerea de materiale pentru lucrări private. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Planșele PUG Hârlău, proiect 4062)

În eventualitatea unui obiectiv viitor, se verifică mai întâi resursa, titlul și drepturile sectoriale, procedura de mediu, regimul terenului și instrumentul de urbanism cerut de lege. Licența sau dreptul asupra resursei nu se confundă cu dreptul asupra terenului și nici cu autorizarea tuturor construcțiilor aferente. Nu se poate folosi această secțiune drept temei direct pentru autorizarea unei cariere, balastiere, platforme de sortare sau instalații de prelucrare pe un amplasament fără reglementare și acte specifice. (CATUC, Legea nr. 169/2026; Legea fondului funciar nr. 18/1991; Legea apelor nr. 107/1996)

Analiza unui proiect ar trebui să trateze efectele asupra apei, stabilității, traficului, zgomotului, prafului, peisajului și vecinătăților sensibile. Amplasarea în apropierea Bahluiului sau pe terenuri cu condiționări geotehnice nu este justificată numai prin disponibilitatea materialului. Protecțiile monumentelor, infrastructurilor și fondului forestier se aplică în limitele lor legale; nu sunt înlăturate de interesul economic al exploatării. Transportul și depozitarea trebuie evaluate ca părți ale obiectivului, nu externalizate asupra drumurilor și terenurilor vecine. (RGU, HG nr. 525/1996; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)

Nu sunt propuse valori de POT, CUT, RH sau Hmax pentru o activitate locală neînstituită. Eventuala documentație viitoare va fundamenta regulile, etapele și readucerea terenului în starea sau folosința prevăzută de actele competente, fără anticiparea unei aprobări. Până la o asemenea procedură, se aplică funcțiunea și regimul existente ori aprobate legal pentru amplasament. Pentru terenurile descrise ca neproductive sau aparent degradate nu se prezumă un drept de exploatare și nu se confundă această categorie cu o constatare de contaminare. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; CATUC, Legea nr. 169/2026)

ZF17 – Zonă de terenuri neproductive

Categoria descrie terenuri pentru care folosința ori caracterul neproductiv rezultă din documentele competente și din încadrarea efectivă, fără a crea prin denumire un drept de construire. Nu se declară suprafețe noi și nu se deduce categoria numai din absența culturilor, din vegetația spontană sau din aspectul unui teren. Poziția față de intravilan, proprietatea, categoria de folosință și eventualele servituți se verifică separat. În lipsa unei delimitări locale confirmate nu se instituie prin text o zonă suplimentară de dezvoltare. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Planșele PUG Hârlău, proiect 4062)

Pe terenurile astfel identificate sunt analizate măsurile de protecție, întreținere și refacere compatibile cu regimul legal. Stabilizarea versanților, controlul eroziunii, drenajul și refacerea vegetală pot fi necesare, dar soluția se fundamentează prin documentația tehnică adecvată. O intervenție de remediere nu devine justificare pentru locuințe, hale sau depozitări fără o încadrare legală distinctă. În perimetrele asociate condiționării geotehnice se aplică ZRS06, fără a afirma că orice teren neproductiv este o alunecare activă. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026, cap. 3.9; RGU, HG nr. 525/1996)

Nu se admit umpluturi, evacuări de deșeuri ori depozitări sub pretextul îmbunătățirii terenului, în lipsa temeiului, soluției și actelor necesare. Orice modificare a terenului verifică scurgerea apelor și efectele asupra vecinilor și infrastructurilor. Lipsa productivității agricole nu dovedește contaminarea; existența unui fost depozit sau a unei activități cu potențial poluant se analizează după documentele proprii. Terenul nu este considerat liber de protecții pentru că nu are o funcțiune construită. (Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026; Legea apelor nr. 107/1996)

Nu sunt atribuite plafoane generice de urbanizare. O eventuală schimbare de utilizare se analizează prin procedura și documentația prevăzute de lege, cu dovada stabilității, accesului, echipării și compatibilității funcționale. Această verificare nu trebuie transferată integral momentului autorizării dacă natura schimbării cere anterior reglementare urbanistică. Până la parcurgerea procedurii se păstrează regimul legal al amplasamentului. Refacerea ecologică și integrarea peisageră sunt obiective de proiectare care nu substituie stabilirea drepturilor asupra terenului sau a responsabilității lucrărilor. (CATUC, Legea nr. 169/2026; Memoriul general PUG Hârlău, octombrie 2026)



VI. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

UTR Fișe de reglementare pentru Unitățile Teritoriale de Referință

Fișele de mai jos reglementează cele 25 de familii UTR și cele 44 de regimuri diferențiate. Indicativul UTR se folosește fără sufixe de localitate; codul complet SZF și amplasamentul disting condițiile locale. Fiecare fișă păstrează rubricile A–Q, iar toate prescripțiile sale se aplică împreună cu regulile generale, capitolele funcționale și condițiile legale incidente.

Tabelul 6. Regimuri locale diferențiate pe UTR și subzone funcționale

UTR	Localitate / caracter	Cod SZF	POT max. (%)	CUT max.	RH max.	Hmax (m)	Verde min. (%)
A	Hârlău / context patrimonial	SZF01.1.01	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
A	Hârlău	SZF01.1.02	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
A	Pârcovaci	SZF01.1.03	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
Cf	Hârlău	SZF06.2.01	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
Cr	Hârlău / context patrimonial	SZF06.1.01	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
Cr	Hârlău	SZF06.1.02	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
Cr	Pârcovaci	SZF06.1.03	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
Crp	Hârlău	SZF06.1.05	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
Crp	Pârcovaci	SZF06.1.06	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
Ed1	Hârlău	SZF05.1.01	35	0,7	P+1E	8	20
F	Hârlău	SZF02.1.01	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
F	Pârcovaci	SZF02.1.02	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate



UTR	Localitate / caracter	Cod SZF	POT max. (%)	CUT max.	RH max.	Hmax (m)	Verde min. (%)
Fa	Hârlău	SZF04.2.01	35	0,5	P+1E	9	30
Gc	Hârlău / context patrimonial	SZF13.1.01	10	0,1	P	5	30
Gc	Pârcovaci	SZF13.1.02	10	0,1	P	5	30
Icc	Hârlău / context patrimonial	SZF09.4.01	30	0,6	P+1E	7	30
Icc	Hârlău	SZF09.4.02	35	0,7	P+1E	8	30
Icc	Pârcovaci	SZF09.4.03	30	0,6	P+1E	7	30
Ii	Hârlău / context patrimonial	SZF09.3.01	30	0,6	P+1E	7	40
Ii	Hârlău	SZF09.3.02	30	0,9	P+2E	11	40
Ii	Pârcovaci	SZF09.3.03	30	0,6	P+1E	7	40
In2	Hârlău	SZF12.2.01	45	0,6	P+1E	12	20
Ip	Hârlău / context patrimonial	SZF09.1.01	30	0,6	P+1E	7	30
Is	Hârlău / context patrimonial	SZF09.2.01	30	0,6	P+1E	7	35
Is	Hârlău	SZF09.2.02	35	1,4	P+3E	14	35
Lcm	Hârlău	SZF11.2.01	35	1,75	P+4E	16	30
Lcmp	Hârlău / context patrimonial	SZF11.2.02	30	0,9	P+2E	10	35
Li	Hârlău	SZF11.1.01	35	0,7	P+1E	8	35
Li	Pârcovaci	SZF11.1.02	30	0,6	P+1E	7	40
Lic	Hârlău / context patrimonial	SZF11.1.04	30	0,6	P+1E	7	35
Lid	Hârlău	SZF11.1.05	35	0,7	P+1E	8	40
Lid	Pârcovaci	SZF11.1.06	30	0,6	P+1E	7	40
M2	Hârlău / context patrimonial	SZF08.2.01	30	0,6	P+1E	7	30
M2	Hârlău	SZF08.2.02	35	1,05	P+2E	10	30
Sv	Hârlău / context patrimonial	SZF14.1.01	5	0,05	P	4	90
Sv	Hârlău	SZF14.1.02	5	0,05	P	4	90



UTR	Localitate / caracter	Cod SZF	POT max. (%)	CUT max.	RH max.	Hmax (m)	Verde min. (%)
Svs	Hârlău	SZF14.2.01	20	0,3	P+1E	8	50
Ta	Hârlău	SZF03.1.01	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
Ta	Pârcovaci	SZF03.1.02	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Regim de specialitate
Zc	Hârlău / context patrimonial	SZF10.1.01	30	0,6	P+1E	7	20
Zc	Hârlău	SZF10.1.02	40	0,8	P+1E	8	20
Zc	Pârcovaci	SZF10.1.03	30	0,6	P+1E	7	30
Zci	Hârlău / context patrimonial	SZF09.4.04	Regim de specialitate	Regim de specialitate	Conservare și regim specific	Regim de specialitate	Regim de specialitate
Zs	Hârlău	SZF10.2.01	40	1,2	P+2E	11	25

Plafioane locale propuse. Plafonul efectiv pentru fiecare amplasament rezultă din aplicarea cumulativă a valorilor UTR și a condițiilor legale și tehnice incidente; se aplică limita mai restrictivă. Pentru li, ls și lcm se consultă condițiile specifice din rubrica O.

Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafioane locale maxime propuse. La autorizare, ele se aplică împreună cu limitele și condițiile obligatorii stabilite de legislația și reglementările tehnice aplicabile destinației și amplasamentului. POT efectiv admisibil nu poate depăși nici plafonul local al UTR, nici limita legală incidentă și se determină prin respectarea cumulativă a acestora. Respectarea POT nu înlătură condițiile privind CUT, regimul și înălțimea maximă, retragerile, accesul, parcajele, spațiile verzi, patrimoniul și regimurile de protecție sau risc.

În UTR li, pentru construcțiile de învățământ încadrate la pct. 2.2.2 din anexa nr. 2 la Regulamentul general de urbanism, suprafața ocupată de construcții nu va depăși 25% din terenul total, chiar dacă plafonul local înscris în tabelul UTR este 30%. Se respectă concomitent celelalte condiții de dimensionare specifice unității de învățământ.

În UTR ls, pentru construcțiile de sănătate încadrate la pct. 2.2.3 din anexa nr. 2 la Regulamentul general de urbanism, se aplică limita de 20% pentru terenul ocupat de construcții, împreună cu cerințele specifice categoriei unității sanitare. Valorile locale de 30% sau 35% nu permit depășirea limitei legale aplicabile.

În UTR lcm, încadrarea funcțională efectivă se verifică distinct față de plafonul local: pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri se aplică limita de POT 20% de la pct. 2.1.5 din anexa nr. 2 la Regulamentul general de urbanism; categoria predominant rezidențială cu dotări aferente se poate utiliza numai dacă este demonstrată prin funcțiunile și organizarea efectivă a zonei. Nici această încadrare nu majorează plafonul local. Valorile POT 35%, P+4E și Hmax 16 m din tabel nu constituie un drept automat de realizare simultană a tuturor maximelor.

Pentru A, F, Ta, Cr, Crp și Cf, mențiunea „Regim de specialitate” nu înseamnă valoare zero și nici un drept general de edificare. Pentru Zci, conservarea și regimul specific se stabilesc potrivit valorii protejate, actelor legale și documentației intervenției; nu se deduc indicatori numerici din alte UTR. Înălțimea Hmax este înălțimea totală, măsurată potrivit anexei A, și se verifică simultan cu numărul de niveluri.



UTR A – Ape și suprafețe acvatice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	A
	Denumire	Ape și suprafețe acvatice
	Zonă funcțională dominantă	ZF01
	Denumire	Zone acoperite de ape
	Subzonă Funcțională	SZF01.1.01, SZF01.1.02, SZF01.1.03
	Denumire	Ape și suprafețe acvatice
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde suprafețele acvatice delimitate în Hârlău și Pârcovaci, cu diferențierea contextului patrimonial din Hârlău. Funcția determinantă este menținerea apei, a scurgerii și a ecosistemului acvatic. Delimitarea funcțională se citește împreună cu situația cadastrală și regimul de gospodărire a apelor; încadrarea nu stabilește proprietarul și nu conferă un drept pentru construcții obișnuite pe terenul acoperit de apă.
B1	Utilizări admise	Sunt admise întreținerea și igienizarea controlată a albiilor și malurilor, monitorizarea debitelor și calității apei, întreținerea lucrărilor hidrotehnice existente legal și intervențiile de prevenire ori limitare a riscurilor, potrivit regimului lor. Lucrările se execută fără depozitarea materialelor în secțiunea de scurgere și fără reducerea nejustificată a vegetației riverane.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Regularizările, consolidările, retențiile, captările, evacuările și refacerea ecologică se admit numai pe baza soluției tehnice adecvate și a actelor sectoriale necesare. Traversările cu drumuri, pasarele ori rețele se concentrează pentru reducerea fragmentării, asigură scurgerea și accesul de întreținere și evită afectarea vecinilor. O amenajare de acces la apă se justifică prin siguranță și compatibilitate ecologică, fără transformarea suprafeței în teren de agrement constructibil.
B3	Utilizări interzise	Se interzic locuințele, halele, comerțul permanent fără legătură cu funcția acvatică, umpluturile pentru câștigarea de teren constructibil, depozitarea deșeurilor și deversările neautorizate. Se interzic lucrările care obturează scurgerea, îngreunează întreținerea, compromit malurile ori mută riscul spre alte terenuri. O utilizare admisă în UTR învecinată nu se extinde implicit peste suprafața de apă.



Indicativ	Atribut	Valoare
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O utilizare nenumită se poate analiza numai în cadrul funcției de apă și gospodărire a apelor, prin identificarea lucrării concrete și a compatibilității sale. Interpretarea unei folosințe recreative ca anexă a apei nu permite construirea unui restaurant, a unei locuințe sau a unei platforme comerciale. Schimbarea regimului nu se obține prin PUD, parcelare ori simpla prezentare a unui indicator.
C	Caracteristici ale parcelelor	Limitele parcelei și cele ale suprafeței acvatice se verifică prin documentele competente. Eventualele dezmembrări păstrează continuitatea funcțională, accesul la lucrările de întreținere și servituțile existente. O parcelă care cuprinde apă și uscat nu folosește suprafața acvatică pentru a justifica amplasarea unei clădiri în zona protejată sau în albie.
D	Amplasarea față de aliniament	Pentru lucrările necesare funcției acvatice amplasarea față de drum se stabilește prin proiectul sectorial, cu păstrarea accesibilității drumului și a vizibilității. Nu se instituie prin această fișă un aliniament pentru clădiri urbane. Amenajările riverane respectă limita publică și nu ocupă traseele de întreținere prin mobilier ori construcții.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Lucrările se dimensionează în raport cu malul, proprietățile vecine, rețelele și zonele de protecție efectiv incidente. O distanță de parcelă obișnuită nu substituie condițiile de gospodărire a apelor. Consolidarea unui mal sau drenarea unui teren nu poate agrava eroziunea, nivelul apei ori stabilitatea pe parcelele adiacente.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	La gruparea instalațiilor se păstrează spațiul de exploatare, intervenție și evacuare a apei. Distanțele rezultă din soluția tehnică și cerințele echipamentelor; nu se folosesc distanțele dintre clădiri rezidențiale pentru a autoriza corpuri fără legătură cu funcția. Lucrările existente se protejează pe durata execuției etapelor noi.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.
H	Circulații și accesuri	Accesele de serviciu se limitează la necesitățile reale ale întreținerii și intervenției. Traversările publice se prevăd numai unde pot fi realizate sigur și în condițiile acceptate de administratorii competenți. Accesul pietonal propus pe mal nu reprezintă, prin sine, servitute dobândită și nu justifică intrarea publicului pe instalații tehnice sau terenuri fără un drept de acces.



Indicativ	Atribut	Valoare
I	Staționarea autovehiculelor	Parcarea curentă nu se amenajează pe suprafața acvatică sau în secțiunea necesară scurgerii și întreținerii. Vehiculele de intervenție folosesc numai suprafețe tehnice adecvate, fără contaminarea apei. Parcajele pentru vizitarea zonei riverane se rezolvă pe uscat, în afara restricțiilor incidente și potrivit regimului UTR pe care se amplasează.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF01.1.01 — Hârlău / context patrimonial: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. SZF01.1.02 — Hârlău: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. SZF01.1.03 — Pârcovaci: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. Se aplică regimul de specialitate al lucrării hidrotehnice sau instalației autorizabile. Absența unui plafon numeric general nu înseamnă înălțime nelimitată și nu permite clădiri obișnuite. Elementele vizibile din nucleul istoric se justifică inclusiv prin inserție și protecția valorilor patrimoniale, atunci când regimul de protecție este incident.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Materialele și formele lucrărilor se aleg pentru durabilitate, siguranță și integrare în peisaj. Soluțiile de protecție cu componentă naturală se analizează unde sunt tehnic adecvate. Se evită pereții, platformele și echipamentele supradimensionate vizual; condiția peisagistică nu înlocuiește verificarea hidraulică și stabilitatea construcției.
L	Echipare edilitară	Captările, evacuările și traversările rețelelor se verifică pentru amplasamentul și lucrarea concretă. Traseul orientativ al unei conducte nu dovedește racord, capacitate ori acord pentru traversare. Apele uzate și scurgerile de pe șantier se gestionează controlat; sunt interzise evacuările directe neautorizate și alimentarea unei utilizări noi prin improvizații care afectează apa.
M	Spații libere și plantate	SZF01.1.01 — Hârlău / context patrimonial: Regim de specialitate. SZF01.1.02 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF01.1.03 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Se conservă și se reface vegetația riverană compatibilă cu scurgerea, stabilitatea și accesul de mentenanță. Suprafața de apă nu se contabilizează ca spațiu verde amenajat al unei parcele construibile din vecinătate. Lucrările de plantare pe mal și speciile se stabilesc în funcție de condițiile ecologice și tehnice ale amplasamentului.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile sunt admisibile numai pentru siguranța lucrărilor și protecția utilizatorilor, fără obturarea scurgerii, blocarea accesului de întreținere sau întreruperea nejustificată a continuității riverane. Dispozitivele de control al



Indicativ	Atribut	Valoare
		accesului se coordonează cu administratorul lucrării. Regimul funcțional nu conferă automat dreptul de a închide un traseu public existent legal.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF01.1.01 — Hârlău / context patrimonial: Regim de specialitate. SZF01.1.02 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF01.1.03 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Regimul de specialitate nu primește un POT generic și nu echivalează cu POT zero. Suprafața și tipul lucrărilor admisibile rezultă din funcția acvatică și din condițiile sectoriale, fără constituirea unei rezerve procentuale pentru alte construcții.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF01.1.01 — Hârlău / context patrimonial: Regim de specialitate. SZF01.1.02 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF01.1.03 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Nu se stabilește un CUT general pentru suprafața acvatică. Regimul de specialitate nu permite transferul de intensitate către terenurile învecinate sau justificarea unor clădiri nespecifice.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR F – Fond forestier

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	F
	Denumire	Fond forestier
	Zonă funcțională dominantă	ZF02
	Denumire	Fond forestier
	Subzonă Funcțională	SZF02.1.01, SZF02.1.02
	Denumire	Fond forestier
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea păstrează funcția de fond forestier pentru fragmentele delimitate în Hârlău și Pârcovaci. Ariile intravilane foarte mici, care pot apărea rotunjite la 0,00 ha în tabele, rămân în registru și nu sunt considerate inexistente. Ele sunt distincte de fondul forestier al întregului teritoriu administrativ; pădurea nu se asimilează spațiului verde public urban și nu își schimbă proprietarul prin încadrarea funcțională.
B1	Utilizări admise	Sunt admise lucrările de îngrijire, regenerare, protecție și administrare a pădurii, în limitele regimului silvic și documentațiilor aplicabile. Se mențin continuitatea vegetației și funcțiile de protecție a solului și apelor. Întreținerea acceselor existente nu poate servi ca pretext pentru extinderea unei platforme construibile ori pentru deschiderea necontrolată a circulației auto.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Construcțiile, instalațiile, drumurile forestiere, traversările și celelalte ocupări se pot analiza numai dacă se încadrează în categoriile și procedurile permise de regimul silvic actual. Necesitatea unei intervenții se demonstrează concret, inclusiv prin alternative de amplasare și limitarea suprafeței afectate. Autorizarea urbanistică nu ține locul aprobărilor privind ocuparea ori scoaterea terenului din fondul forestier.
B3	Utilizări interzise	Se interzic parcelarea rezidențială, amenajarea de locuințe ori comerț obișnuit sub denumirea de anexe forestiere, depozitarea deșeurilor și lucrările neautorizate care fragmentează vegetația ori destabilizează terenul. Nu se admite includerea pădurii în calculul unui procent de spațiu verde al unei dezvoltări din afara unității, pentru compensarea ocupării acesteia.
B4	Regim pentru funcțiuni	O funcțiune nenumită nu este admisă prin simpla absență a unei interdicții. Se verifică mai întâi apartenența la o categorie permisă de regimul silvic și



Indicativ	Atribut	Valoare
	nereglementate explicit (coexistență controlată)	apoi compatibilitatea urbanistică a amplasamentului. PUD sau o propunere de acord nu înlătură regimul forestier și nu transformă pădurea în parc construit.
C	Caracteristici ale parcelelor	Configurația terenurilor urmărește menținerea continuității fondului forestier și a accesului legal pentru administrare. Operațiunile cadastrale nu trebuie să producă enclave fără acces ori să împiedice lucrările de protecție. Categoria de folosință, apartenența la fondul forestier și titlul asupra terenului se verifică distinct; suprafața redusă a unui fragment nu justifică ocuparea sa.
D	Amplasarea față de aliniament	Pentru o lucrare permisă, amplasarea față de drum se stabilește potrivit funcției tehnice, regimului silvic și condițiilor administratorului drumului. Nu se trasează prin această fișă un front de construire urban. Accesul la fondul forestier și scurgerea de pe drum se mențin funcționale și în timpul execuției.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Intervențiile respectă limitele de proprietate și condițiile de protecție a vegetației, solului și vecinătăților. Nu se folosește o retragere urbanistică standard drept justificare pentru tăieri sau ocupări care nu sunt legal admise. În apropierea construcțiilor și rețelelor se stabilesc măsuri adecvate situației reale, fără preluarea unei benzi istorice universale față de lizieră.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanțele dintre eventualele construcții tehnice permise se determină prin proiectul de specialitate, pentru exploatare, întreținere, intervenție la incendiu și limitarea afectării pădurii. Concentrarea lor se preferă dispersării dacă este compatibilă cu normele tehnice. Această regulă nu instituie un drept de a amplasa mai multe corpuri pe orice parcelă forestieră.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.
H	Circulații și accesuri	Se utilizează cu prioritate accesele legale existente, cu controlul circulației conform administrării silvice. Traseele pietonale propuse se analizează în raport cu protecția habitatelor, siguranța și dreptul de acces. O reprezentare de traseu recreativ în documentație nu dovedește realizarea lucrării și nici dobândirea unei servituți peste terenurile altor titulari.



Indicativ	Atribut	Valoare
I	Staționarea autovehiculelor	Parcarea vizitatorilor nu se introduce ca folosință obișnuită a fondului forestier. O suprafață tehnică pentru vehiculele de administrare se justifică prin necesitatea lucrării și procedura incidentă. Staționarea nu blochează accesul pentru intervenție și nu este admisă prin extinderea improvizată a acostamentelor, defrișări sau umpluturi.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF02.1.01 — Hârlău: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. SZF02.1.02 — Pârcovaci: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. Se păstrează regimul de specialitate. Înălțimea unei construcții admisibile se stabilește în cadrul categoriei legale și soluției tehnice justificate, fără un drept nelimitat de construire. Încadrarea în coronamentul vegetației nu este o justificare suficientă pentru o construcție care nu este permisă pe terenul respectiv.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Elementele admisibile se integrează discret în peisaj, cu volume și suprafețe afectate minime. Se limitează iluminatul exterior la necesitățile de siguranță și exploatare, fără iluminarea pădurii ca decor comercial. Materialele și modul de execuție trebuie să permită întreținerea și să evite contaminarea solului sau deteriorarea rădăcinilor.
L	Echipare edilitară	Rețelele noi și traversările se analizează împreună cu administratorii competenți, pe traseul verificat și cu măsuri de refacere a terenului. Un traseu orientativ nu probează ocuparea autorizată a fondului forestier. Apele de șantier, deșeurile și produsele periculoase se gestionează fără evacuări în sol, în pădure sau în cursurile de apă.
M	Spații libere și plantate	SZF02.1.01 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF02.1.02 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Suprafața forestieră se protejează potrivit regimului său. Nu se stabilește un minim urban de spațiu verde care ar lăsa restul disponibil pentru construire. Regenerarea și plantarea urmăresc documentațiile și condițiile silvice aplicabile; arborii și funcțiile de protecție nu sunt înlocuite printr-un calcul formal de gazon sau jardinieră.
N	Împrejmuiri	Eventualele împrejmuiri se justifică pentru protecție, regenerare ori siguranță și se supun regimului incident, cu menținerea acceselor legale. Ele nu pot modifica proprietatea, nu pot închide nejustificat un drum și nu se fundamentează pe presupunerea că orice teren forestier aparține domeniului public.
O	Procent de ocupare al	SZF02.1.01 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF02.1.02 — Pârcovaci: Regim de specialitate.



Indicativ	Atribut	Valoare
	terenului (POTmax)	Nu se atribuie un POT generic terenului forestier. Lipsa unei valori numerice nu creează un drept procentual de construire; ocupările se admit exclusiv prin regimul de specialitate și procedurile aplicabile.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF02.1.01 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF02.1.02 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Nu se atribuie un CUT generic. Intensitatea unei eventuale lucrări permise se justifică în cadrul funcției și aprobărilor silvice, fără transferul de capacitate construibilă către alte parcele sau atribuirea unui indicator arbitrar.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR Ta – Terenuri agricole și grădini

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Ta
	Denumire	Terenuri agricole și grădini
	Zonă funcțională dominantă	ZF03
	Denumire	Terenuri agricole
	Subzonă Funcțională	SZF03.1.01, SZF03.1.02
	Denumire	Terenuri agricole și grădini
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde terenurile agricole și grădinile delimitate distinct în Hârlău și Pârcovaci. Fragmentele intravilane cu suprafețe foarte reduse rămân în registru chiar dacă afișarea rotunjită indică 0,00 ha. Regimul păstrează folosința agricolă; nu constituie o extindere implicită a locuirii și nu înlocuiește regulile aplicabile terenurilor agricole din extravilan.
B1	Utilizări admise	Sunt admise cultivarea terenului, grădinăritul, întreținerea plantațiilor și lucrările agricole care păstrează funcția, fertilitatea și scurgerea controlată a apelor. Activitățile se desfășoară fără depozitarea necontrolată a reziduurilor, afectarea vecinilor ori blocarea acceselor. Existența unei grădini lângă o gospodărie nu conferă întregului teren regim rezidențial.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Instalațiile și construcțiile legate de exploatarea agricolă se analizează numai în categoria legală aplicabilă, cu demonstrarea necesității și a compatibilității amplasamentului. Pentru terenurile din extravilan se respectă distinct condițiile privind categoria terenului și circuitul agricol. Serele, sistemele de irigare și lucrările de protecție se dimensionează fără agravarea scurgerilor sau contaminarea surselor de apă.
B3	Utilizări interzise	Se interzic locuințele obișnuite și parcelările rezidențiale mascate ca exploatații agricole, platformele logistice fără legătură cu funcția, depozitarea deșeurilor și utilizările poluante incompatibile. Nici denumirea de anexă și nici caracterul demontabil declarat nu dispensează respectarea regimului urbanistic și a autorizării aplicabile.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit	O activitate nouă se admite numai dacă rămâne în folosința agricolă reglementată și în cadrul categoriilor permise de lege. Nu se introduce prin interpretare un drept general pentru locuința agricultorului, cazare, comerț



Indicativ	Atribut	Valoare
	(coexistență controlată)	sau turism. Eventuala schimbare de funcțiune urmează cadrul legal aplicabil, fără derogare anticipată prin PUD.
C	Caracteristici ale parcelelor	Se mențin accesul agricol, continuitatea cultivării și posibilitatea întreținerii terenului. Dezmembrările nu trebuie să producă loturi care pot funcționa numai prin acces neconsimțit peste terenurile vecine. Parcelarea cadastrală nu dovedește că fiecare lot este construibil și nu înlătură protecțiile sau categoria de folosință.
D	Amplasarea față de aliniament	Amenajările respectă limita drumului și vizibilitatea acceselor, fără amplasarea improvizată a construcțiilor pe acostamente sau în zonele de scurgere. O lucrare agricolă autorizabilă își stabilește amplasarea prin proiectul adecvat categoriei, fără instituirea unui aliniament rezidențial pe întreaga suprafață.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Instalațiile, depozitarea temporară a materialelor și lucrările de teren se organizează fără scurgeri, umbrire ori disconfort nejustificat către vecini. Se respectă separat regulile de vecinătate și condițiile sanitare aplicabile activității concrete. Acordul unui vecin nu înlocuiește o restricție urbanistică sau sectorială.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Pentru eventualele lucrări admisibile se asigură spațiul necesar întreținerii, accesului utilajelor și intervenției. Distanțele se justifică prin funcția și condițiile tehnice ale instalațiilor, fără a crea un regim de ansamblu construit. Amplasarea mai multor corpuri nu poate transforma terenul într-o incintă industrială prin cumul de anexe.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.
H	Circulații și accesuri	Accesul se realizează dintr-un drum ori printr-un drept legal de trecere, corespunzător utilajelor folosite și fără deteriorarea drumului public. Racordarea la un drum clasificat se supune condițiilor administratorului când este incidentă. Accesul agricol nu este echivalat cu un acces autorizat pentru trafic comercial intens sau pentru o dezvoltare rezidențială.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea utilajelor se rezolvă fără ocuparea drumurilor și fără platforme care reduc nejustificat solul cultivabil. Nu se admite folosirea terenului ca parcaj public, depozit de vehicule ori bază de transport sub justificarea unei



Indicativ	Atribut	Valoare
		folosințe agricole. Produsele și utilajele se gestionează astfel încât combustibilii și apele contaminate să nu ajungă în sol.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF03.1.01 — Hârlău: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. SZF03.1.02 — Pârcovaci: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. Se aplică regimul de specialitate al lucrării agricole legal admisibile, fără un plafon numeric care să creeze un drept general de construire. Instalațiile strict necesare se justifică prin funcție și peisaj, iar absența unei valori numerice nu permite o înălțime nelimitată.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Amenajările au caracter utilitar discret și se integrează în peisajul agricol, cu evitarea reclamelor și iluminatului comercial nespecifice. Se conservă elementele vegetale valoroase compatibile cu exploatarea. Aspectul rural al unei construcții nu compensează lipsa încadrării într-o utilizare permisă.
L	Echipare edilitară	Necesarul de apă, evacuarea și gestionarea reziduurilor se stabilesc pentru activitatea efectivă. O rețea reprezentată orientativ nu dovedește posibilitatea de racord. Soluțiile individuale se admit numai când sunt legal permise și tehnic adecvate; se interzic evacuările directe neautorizate și infiltrarea apelor contaminate.
M	Spații libere și plantate	SZF03.1.01 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF03.1.02 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Suprafața cultivată și solul permeabil se păstrează ca suport al funcției agricole. Această folosință nu se raportează automat ca spațiu verde public și nu compensează obligația de spațiu verde a unei alte unități. Plantările de protecție și gestionarea apei se corelează cu stabilitatea terenului și cu lucrările agricole existente legal.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile se rezolvă proporțional cu protecția culturilor, fără blocarea acceselor legale sau a scurgerii și fără ocuparea drumului. Delimitarea proprietății nu justifică un zid care destabilizează versantul ori o închidere incompatibilă cu servituțile. Materialele se integrează peisajului și permit întreținerea terenului.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF03.1.01 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF03.1.02 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Nu se fixează un POT generic pentru a transforma terenul agricol în parcelă constructibilă. Eventuala ocupare se determină exclusiv în categoria legală admisibilă și în regimul de specialitate aplicabil, fără atribuirea unui procent arbitrar.



Indicativ	Atribut	Valoare
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF03.1.01 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF03.1.02 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Nu se fixează un CUT general. Suprafața ori volumul unei lucrări agricole se justifică prin necesitatea efectivă și condițiile sale legale; terenul nu furnizează o rezervă de intensitate pentru dezvoltările vecine.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR Fa – Ferme și activități agricole compatibile

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Fa
	Denumire	Ferme și activități agricole compatibile
	Zonă funcțională dominantă	ZF04
	Denumire	Unități agrotehnice
	Subzonă Funcțională	SZF04.2.01
	Denumire	Ferme și activități agricole compatibile
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea este destinată fermelor și activităților agricole compatibile din Hârlău, cu organizarea într-o incintă funcțională și protejarea vecinătăților. Nu se confundă cu depozitarea logistică generală și nici cu terenul agricol extravilan. Intensitatea admisă se citește împreună cu cerințele sanitare, de mediu, de acces și de gospodărire a apelor, fără prezumția că orice tip sau capacitate de fermă este permisă.
B1	Utilizări admise	Sunt admise construcțiile și amenajările pentru activitățile agricole compatibile, păstrarea și condiționarea produselor propriei exploatații, adăpostirea utilajelor, spațiile administrative și sociale necesare funcției și instalațiile tehnice aferente. Activitatea trebuie să își rezolve în incintă fluxurile de aprovizionare, circulația utilajelor, reziduurile și evacuarea apelor, păstrând condițiile de protecție a vecinilor.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Creșterea animalelor, prelucrarea produselor și alte activități cu emisii, mirosuri sau trafic semnificativ se analizează după specia, capacitatea și tehnologia concrete, cu actele sanitare și de mediu incidente. Nu se aplică o distanță unică tuturor fermelor. Extinderea se admite numai dacă demonstrează compatibilitatea întregii incinte și a fluxurilor suplimentare, inclusiv capacitatea utilităților și gestionarea dejecțiilor.
B3	Utilizări interzise	Se interzic industria poluantă incompatibilă, depozitarea și logistica fără legătură cu funcția agricolă, depozitele neautorizate de deșeuri, locuirea obișnuită și utilizările sensibile care nu pot coexista în condiții legale cu ferma. Se interzice răspândirea activităților din incintă în spațiul drumului ori pe terenuri vecine și evacuarea necontrolată a apelor contaminate.
B4	Regim pentru funcțiuni	O activitate nenumită poate fi analizată numai dacă rămâne în funcțiunea reglementată și este compatibilă, ca intensitate, trafic, emisii și program, cu



Indicativ	Atribut	Valoare
	nereglementate explicit (coexistență controlată)	utilizările admise. Solicitantul prezintă activitatea concretă și efectele sale; denumirea comercială sau codul activității nu înlocuiește această verificare. Detalierea prin PUD ori studiul de încadrare nu poate schimba funcțiunea, indicatorii sau restricțiile. Activitățile incompatibile presupun instrumentul legal corespunzător, fără un drept anticipat la derogare.
C	Caracteristici ale parcelelor	Parcela trebuie să cuprindă clădirile, platformele, accesul utilajelor, manevrele, instalațiile, depozitățile controlate și spațiul verde impus, fără transferul funcțiunilor pe domeniul public. Nu se admite dezmembrarea care face imposibilă funcționarea conformă a unei părți. Pentru o extindere se prezintă bilanțul întregii incinte, inclusiv corpurile și amenajările existente legal.
D	Amplasarea față de aliniament	Clădirile noi se retrag minimum 5,00 m față de aliniamentul verificat, pentru organizarea accesului și a unei margini plantate. Când regimul drumului sau profilul aplicabil impune o distanță mai mare, aceasta prevalează. Porțile și zona de așteptare se retrag suplimentar cât este necesar pentru ca vehiculul să intre fără staționare pe carosabil sau trotuar.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Clădirile se amplasează la cel puțin $H_f/2$, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și de 5,00 m față de limita posterioară. H_f este înălțimea fațadei relevante până la cornișă sau atic a volumului corespunzător limitei, raportată la terenul natural. Spre locuire și echipamente sensibile se respectă și cerința sanitară efectiv aplicabilă, dacă este mai restrictivă. Se păstrează accesul pentru întreținere; nu se admit alipiri la locuințe. H_f se măsoară din punctul cel mai jos al terenului natural, conform definiției din cap. II. Ea este distinctă de H_{max} , înălțimea totală maximă a clădirii.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța între corpurile cu utilizare permanentă este cel puțin jumătate din înălțimea fațadei relevante până la cornișă sau atic a corpului mai înalt, fără a fi mai mică de 3,00 m. Distanțele se măresc potrivit securității la incendiu, tehnologiei, accesului utilajelor și condițiilor sanitare. Depozitarea produselor sau materialelor nu poate consuma culoarele de intervenție prevăzute prin proiect.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.



Indicativ	Atribut	Valoare
H	Circulații și accesuri	Accesul carosabil și traseele interioare se dimensionează pentru utilajul și vehiculul de aprovizionare efectiv utilizate. Se separă, după fluxurile activității, accesul personalului de circulația tehnologică, evitând manevrele periculoase spre strada publică. O servitute existentă se verifică pentru natura și intensitatea traficului propus; simpla ei existență nu demonstrează accesul adecvat fermei.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea personalului, aprovizionarea, încărcarea și așteptarea vehiculelor se rezolvă în incintă. Numărul de locuri și suprafețele tehnice rezultă din funcțiile și capacitățile efective, potrivit normelor aplicabile. Parcajele nu se suprapun spațiului verde minim și nu blochează accesul de intervenție sau zonele necesare exploatării instalațiilor.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF04.2.01 — Hârlău: P+1E; Hmax total 9 m. Regimul de niveluri și înălțimea totală maximă se respectă simultan pentru varianta aplicabilă. Înălțimea se verifică față de terenul natural anterior sistematizării; umpluturile nu justifică o depășire. Mansardele și volumele tehnice integrate în clădire nu creează un nivel ori o înălțime suplimentară permisă automat.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Clădirile au volume simple, finisaje durabile și tratare coerentă a tuturor fațadelor vizibile. Spre drum se organizează fațada reprezentativă și marginea plantată, fără depozitări dezordonate. Echipamentele și iluminatul se dispun astfel încât să nu genereze disconfort în locuire. Silozurile și alte instalații se justifică prin necesitatea tehnologică și integrare, fără a constitui clădiri suplimentare exceptate tacit de la limite.
L	Echipare edilitară	Documentația demonstrează racordul și capacitatea efectivă pentru apă, energie și evacuare, potrivit activității. Dejecțiile, produsele chimice și apele de spălare se colectează și tratează controlat; separarea apelor curate de cele potențial contaminate este explicită. Soluțiile individuale pot fi folosite numai dacă sunt legal admise, dimensionate și exploatabile. Traseul orientativ al rețelei nu reprezintă un aviz ori garanția capacității.
M	Spații libere și plantate	SZF04.2.01 — Hârlău: 30%. Minimul de spațiu verde al variantei se asigură pe parcelă prin suprafețe plantate permeabile, distinct de construcții, parcaje și platforme de exploatare. Arborii existenți se integrează în soluție când starea și siguranța lor permit. Plantarea, retenția și infiltrarea apelor se corelează cu recomandările geotehnice și cu protecția rețelelor; vegetația nu substituie o măsură tehnică obligatorie.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirea spre stradă are maximum 2,00 m și permite vizibilitatea acceselor; partea opacă continuă nu depășește 0,60 m, exceptând cerințe sanitare ori de siguranță justificate pentru activitatea concretă. Închiderile



Indicativ	Atribut	Valoare
		laterale asigură protecția necesară fără evacuarea apelor spre vecini. Împrejmuirea nu ocupă rezerva de drum și nu împiedică întreținerea rețelelor asupra cărora există drepturi legale.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF04.2.01 — Hârlău: 35%. POT maxim al variantei reprezintă un plafon, aplicabil împreună cu utilizările permise, retragerile, spațiul verde și toate restricțiile incidente. Respectarea procentului nu dovedește singură construibilitatea.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF04.2.01 — Hârlău: 0,5. CUT maxim al variantei se verifică pentru întreaga parcelă și toate corpurile luate în calcul potrivit definiției aplicabile. Fragmentarea proiectului în etape sau corpuri nu multiplică indicatorul și nu dispensează verificarea capacității reale a acceselor și utilităților.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR Ed1 – Stații și instalații tehnice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Ed1
	Denumire	Stații și instalații tehnice
	Zonă funcțională dominantă	ZF05
	Denumire	Gospodărire complexă a apelor și echipare tehnico-edilitară
	Subzonă Funcțională	SZF05.1.01
	Denumire	Stații și instalații tehnice
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde stațiile și instalațiile tehnice delimitate în Hârlău, împreună cu spațiile necesare exploatării lor. Funcția tehnică prevalează asupra folosirii comerciale sau rezidențiale a incintei. Înălțimea clădirilor și caracteristicile echipamentelor sunt analizate distinct, iar condiționarea geotehnică se rezolvă pentru amplasamentul real și pentru efectele funcționării instalației, fără declararea unei alunecări active generale.
B1	Utilizări admise	Sunt admise stațiile, instalațiile, construcțiile de comandă și control, spațiile de mentenanță, securizare și administrare strict necesare serviciului tehnic, precum și modernizarea lucrărilor existente legal. Sunt admise accesele și amenajările indispensabile intervenției, cu păstrarea continuității serviciului și cu gestionarea controlată a apelor, zgomotului și eventualelor substanțe utilizate.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Extinderea, înlocuirea tehnologiei, creșterea capacității și traversările de rețele se admit pe baza proiectului adecvat și a actelor sectoriale necesare lucrării. Se verifică interferențele cu vecinii, monumentele, apele, drumurile și rețelele existente. O instalație tehnică înaltă se justifică prin funcție și regimul sectorial, fără a permite creșterea automată a înălțimii unei clădiri administrative.
B3	Utilizări interzise	Se interzic locuințele obișnuite, comerțul și depozitarea generală, activitățile care împiedică accesul de intervenție și orice utilizări incompatibile cu siguranța serviciului. Nu se admit construcții în coridoarele indispensabile întreținerii echipamentelor și nu se transformă suprafețele libere de siguranță în parcele independente pentru alte funcțiuni.
B4	Regim pentru funcțiuni	O activitate nenumită poate fi analizată numai dacă rămâne în funcțiunea reglementată și este compatibilă, ca intensitate, trafic, emisii și program, cu



Indicativ	Atribut	Valoare
	nereglementate explicit (coexistență controlată)	utilizările admise. Solicitantul prezintă activitatea concretă și efectele sale; denumirea comercială sau codul activității nu înlocuiește această verificare. Detalierea prin PUD ori studiul de încadrare nu poate schimba funcțiunea, indicatorii sau restricțiile. Activitățile incompatibile presupun instrumentul legal corespunzător, fără un drept anticipat la derogare.
C	Caracteristici ale parcelelor	Parcela se dimensionează și organizează pentru întregul ansamblu tehnic: clădiri, echipamente, circulații, zone de manevră și siguranță, racorduri și spațiu verde. Dezmembrarea este posibilă numai dacă toate părțile rămân exploatabile legal, cu acces și drepturi asupra instalațiilor. Titularul se stabilește prin acte; încadrarea ca instalație de utilitate publică nu dovedește proprietatea publică.
D	Amplasarea față de aliniament	Clădirile noi se retrag minimum 5,00 m față de aliniament, în afara rezervelor și condițiilor mai restrictive ale drumului sau rețelelor. Spațiul din fața porții se dimensionează pentru admiterea vehiculului tehnic fără blocarea trotuarului. Echipamentele apropiate de stradă se amplasează potrivit cerințelor lor de siguranță și acces, fără extrapolarea acestei poziții la clădiri noi.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Pentru clădiri se aplică retragerea de cel puțin $H_f/2$, minimum 3,00 m lateral și 5,00 m posterior; H_f este înălțimea fațadei relevante până la cornișă sau atic a volumului corespunzător limitei, măsurată față de terenul natural. Echipamentele se dispun și în raport cu distanțele tehnice și de protecție aplicabile. Se respectă valoarea mai restrictivă rezultată pentru situația concretă, fără o bandă unică inventată pentru toate tipurile de stații. H_f se măsoară din punctul cel mai jos al terenului natural, conform definiției din cap. II. Ea este distinctă de H_{max} , înălțimea totală maximă a clădirii.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanțele dintre clădiri sunt cel puțin $H_f/2$ pentru corpul mai înalt, minimum 3,00 m, și se măresc pentru intervenție și securitate la incendiu. În relație cu echipamentele se păstrează spațiul necesar mentenanței, înlocuirii și transportului tehnologic. Amenajările peisagistice, parcajele și depozitățile nu trebuie să închidă aceste spații.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.



Indicativ	Atribut	Valoare
H	Circulații și accesuri	Se asigură accesul permanent legal pentru operator și pentru intervenție, inclusiv în perioadele de lucrări. Geometria se verifică pentru echipamentul transportat și gabaritul vehiculului de mentenanță. Accesul publicului, unde serviciul îl presupune, se separă de zonele tehnice periculoase. O poartă existentă nu este suficientă dacă noua instalație cere alte manevre sau capacități ale drumului.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea personalului și a vehiculelor tehnice se rezolvă în interior, fără ocuparea circulațiilor publice sau a zonelor de siguranță. Se prevăd suprafețe de manevră și așteptare potrivite operațiunilor reale, distincte de locurile de parcare. Aceste suprafețe rămân disponibile în exploatare și nu se folosesc pentru depozitare permanentă.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF05.1.01 — Hârlău: P+1E; Hmax total 8 m. Limitele variantei se aplică clădirilor, verificând împreună regimul de niveluri și înălțimea totală de la terenul natural. Echipamentele strict tehnice, care nu sunt clădiri, se justifică separat prin necesitate, funcționare și condițiile autorităților competente, atunci când sunt incidente. Distincția nu permite mascarea unui volum construit ori a unui etaj drept echipament.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Fațadele clădirilor și incinta au aspect coerent și sunt întreținute. Echipamentele vizibile se integrează fără ecrane care împiedică funcționarea sau ventilația. Se limitează iluminatul și zgomotul spre vecini, păstrând siguranța exploatarei. În relație cu elementele patrimoniale se documentează inserția, fără a deduce că întreaga zonă tehnică beneficiază de o exceptare de la protecție.
L	Echipare edilitară	Se demonstrează capacitatea de alimentare și evacuare, schema de racord și condițiile operatorilor pentru instalația efectivă. Rețeaua orientativ reprezentată ori un răspuns informativ nu constituie avis favorabil al proiectului. Se asigură colectarea controlată a apelor, a reziduurilor și a eventualelor produse periculoase, precum și continuitatea serviciului în timpul modernizării și accesul la instalații pentru mentenanță.
M	Spații libere și plantate	SZF05.1.01 — Hârlău: 20%. Minimul de spațiu verde al variantei se asigură pe parcelă prin suprafețe plantate permeabile, distinct de construcții, parcaje și platforme de exploatare. Arborii existenți se integrează în soluție când starea și siguranța lor permit. Plantarea, retenția și infiltrarea apelor se corelează cu recomandările geotehnice și cu protecția rețelelor; vegetația nu substituie o măsură tehnică obligatorie.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirea asigură securizarea instalațiilor și accesul operatorului; spre stradă se propune maximum 2,00 m, cu vizibilitate la porți. Cerințele tehnice de securitate pot impune o soluție justificată pentru echipamentul concret,



Indicativ	Atribut	Valoare
		care se documentează distinct. Nu se admit închideri care ocupă domeniul drumului, blochează scurgerea sau împiedică exercitarea unui drept legal de acces la rețea.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF05.1.01 — Hârlău: 35%. POT maxim al variantei reprezintă un plafon, aplicabil împreună cu utilizările permise, retragerile, spațiul verde și toate restricțiile incidente. Respectarea procentului nu dovedește singură construibilitatea.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF05.1.01 — Hârlău: 0,7. CUT maxim al variantei se verifică pentru întreaga parcelă și toate corpurile luate în calcul potrivit definiției aplicabile. Fragmentarea proiectului în etape sau corpuri nu multiplică indicatorul și nu dispensează verificarea capacității reale a acceselor și utilităților.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR Cr – Căi de comunicație rutiere

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Cr
	Denumire	Căi de comunicație rutiere
	Zonă funcțională dominantă	ZF06
	Denumire	Căi de comunicație și transporturi
	Subzonă Funcțională	SZF06.1.01, SZF06.1.02, SZF06.1.03
	Denumire	Căi de comunicație rutiere
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde circulațiile rutiere delimitate în Hârlău și Pârcovaci, inclusiv varianta din contextul patrimonial al Hârlăului. Ea asigură continuitatea deplasărilor și accesul la parcele, cu tratarea distinctă a drumurilor clasificate, străzilor locale, trotuarelor și spațiilor tehnice. DN28B și DJ281A se analizează după categoria și sectorul efectiv, fără aplicarea unei benzi generice întregului oraș și fără prezumția proprietății publice pentru orice suprafață reprezentată.
B1	Utilizări admise	Sunt admise lucrările de întreținere, reparare și modernizare a drumurilor existente legal, trotuarele, trecerile, amenajările pentru transport public, siguranța circulației, scurgerea apelor și iluminatul. Plantațiile și mobilierul se dispun fără reducerea spațiului necesar circulației, vizibilității sau intervenției. Lucrările păstrează accesibilitatea pentru persoanele cu mobilitate redusă și continuitatea rutelor pietonale.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Lărgirile, modificarea intersecțiilor, accesele noi, alveolele și traversările cu rețele se admit prin soluția tehnică și actele necesare sectorului de drum. Profilurile conceptuale din PUG se verifică la proiectare pentru limite, teren, patrimoniu, rețele și siguranță. Amenajările pentru biciclete și traseele alternative din afara DN se realizează pe baza studiului corespunzător, fără declararea lor ca lucrări executate ori trasee avizate.
B3	Utilizări interzise	Se interzic construcțiile și depozitățile fără legătură cu drumul care afectează ampriza, vizibilitatea, scurgerea ori exploatarea. Nu se admit ocuparea trotuarelor prin rampe private, staționarea permanentă care anulează accesibilitatea sau dispozitive care obligă pietonii să circule pe carosabil. Se interzice blocarea acceselor legal constituite și schimbarea funcției terenului printr-o simplă amenajare comercială provizorie.



Indicativ	Atribut	Valoare
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O utilizare nenumită se poate analiza numai dacă servește ori este compatibilă cu circulația și este permisă de regimul drumului, prin actul administratorului atunci când acesta este cerut. Nu se admit pe această cale comerț permanent, locuire sau depozitare. PUD, acordul unui proprietar riveran ori plata unei taxe de ocupare nu înlocuiesc condițiile de siguranță și regimul urbanistic.
C	Caracteristici ale parcelelor	Limita funcțională, limita cadastrală și limitele zonelor drumului se verifică distinct. Operațiunile funciare pentru un profil propus se realizează prin procedurile legale; includerea în PUG nu transferă terenul. Se păstrează continuitatea drumului și accesul la parcele, iar corecțiile cadastrale nu pot întrerupe o circulație ori diminua nejustificat o amenajare publică existentă legal.
D	Amplasarea față de aliniament	Aliniamentul este limita verificată dintre domeniul drumului și parcela riverană, nu axul carosabilului. Poziția viitoare rezultată dintr-un profil propus se citește distinct de limita existentă. În intravilan, condițiile de construire și protecție se corelează cu documentația și avizul administratorului; regulile pentru traversarea localităților rurale nu se aplică nediferențiat sectoarelor urbane din Hârlău.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Lucrările drumului respectă limitele terenului afectat legal și proprietățile vecine, păstrând accesul, evacuarea apelor și stabilitatea. Față de construcțiile riverane se verifică regimul special și soluția de proiect, fără a substitui distanța legal incidentă printr-un Hf/2 generic. Zidurile de sprijin și dispozitivele de scurgere nu pot ocupa sau încărca proprietățile vecine fără drept. Hf se măsoară din punctul cel mai jos al terenului natural, conform definiției din cap. II. Ea este distinctă de Hmax, înălțimea totală maximă a clădirii.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Pentru construcțiile și instalațiile strict aferente drumului distanțele se stabilesc după funcție, vizibilitate și condițiile tehnice de exploatare. Amplasarea grupată trebuie să permită întreținerea, intervenția și accesul pietonal. Nu se creează prin această rubrică un regim de clădiri obișnuite în ampriză și nu se admit corpuri care compromit funcția de circulație.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.



Indicativ	Atribut	Valoare
H	Circulații și accesuri	Accesele și intersecțiile se verifică pentru traficul real, câmpul de vizibilitate, pante, manevre și continuitatea pietonală. Se favorizează gruparea acceselor pentru incinte care generează trafic, când soluția este sigură și există drepturile necesare. Trotuarele și traversările accesibile rămân continue; rampelor private nu li se permite să consume traseul pietonal. Traseele velo propuse în afara DN nu justifică intervenții în ampriză fără proiect și acordurile incidente.
I	Staționarea autovehiculelor	Parcarea este admisă numai în suprafețe legal amenajate, compatibile cu categoria drumului și cu siguranța circulației. Ea nu suprimă trotuarul, accesul la proprietăți, stațiile de transport sau vizibilitatea. Necesarul generat de o investiție privată se rezolvă potrivit regulilor funcției sale; existența unui acostament sau a unui parcaj public nu dovedește satisfacerea automată a aceluia necesar.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF06.1.01 — Hârlău / context patrimonial: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. SZF06.1.02 — Hârlău: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. SZF06.1.03 — Pârcovaci: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. Se aplică regimul de specialitate al lucrărilor rutiere și dotărilor strict necesare. Înălțimea semnalizării, iluminatului și instalațiilor rezultă din proiectul competent și condițiile incidente. Lipsa unui indicator numeric general nu permite clădiri de altă funcție și nu înlătură protecția perspectivelor și a monumentelor unde aceasta se aplică.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Amenajările urmăresc un limbaj coerent al spațiului public, lizibilitatea semnalizării și durabilitatea. În context patrimonial se justifică materialele, mobilierul și iluminatul în relație cu valorile protejate. Publicitatea și echipamentele nu pot afecta siguranța sau încărcă vizual perspectivele importante. Coerența de imagine nu justifică eliminarea unei soluții necesare accesibilității.
L	Echipare edilitară	Rețelele se coordonează în profile și se verifică prin poziția reală, adâncimea, capacitatea și condițiile operatorilor. Traseele conceptuale nu sunt rețele realizate. Se păstrează accesul la cămine și instalații, iar refacerea carosabilului și trotuarelor se asigură după intervenții. Scurgerea se proiectează fără evacuare necontrolată pe proprietățile riverane sau concentrarea apei pe versanți.
M	Spații libere și plantate	SZF06.1.01 — Hârlău / context patrimonial: Regim de specialitate. SZF06.1.02 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF06.1.03 — Pârcovaci: Regim de specialitate.



Indicativ	Atribut	Valoare
		Plantațiile stradale se corelează cu vizibilitatea, gabaritele, rețelele și întreținerea. Arborii existenți se protejează în proiect și pe șantier, în măsura compatibilității cu siguranța și starea lor. Fâșiile plantate rutiere nu înlocuiesc spațiul verde minim al parcelelor riverane și nu sunt folosite pentru a justifica ocupări suplimentare pe acestea.
N	Împrejmuiri	Nu se admit împrejmuiri private în suprafața drumului. Parapetele și barierele de siguranță se justifică prin proiect, păstrând traseele accesibile și accesul de intervenție. Gardurile parcelelor riverane se supun regulilor UTR proprii și condițiilor drumului, fără avansarea către carosabil prin invocarea unei limite funcționale orientative.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF06.1.01 — Hârlău / context patrimonial: Regim de specialitate. SZF06.1.02 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF06.1.03 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Nu se atribuie un POT general circulației rutiere. Regimul de specialitate privește lucrările și dotările necesare drumului, nu o cotă construibilă disponibilă pentru alte utilizări.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF06.1.01 — Hârlău / context patrimonial: Regim de specialitate. SZF06.1.02 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF06.1.03 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Nu se atribuie un CUT general. Regimul de specialitate nu creează intensitate construibilă transferabilă sau un drept pentru clădiri nespecifice.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR Cf – Căi de comunicație feroviare

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Cf
	Denumire	Căi de comunicație feroviare
	Zonă funcțională dominantă	ZF06
	Denumire	Căi de comunicație și transporturi
	Subzonă Funcțională	SZF06.2.01
	Denumire	Căi de comunicație feroviare
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde terenurile și amenajările feroviare delimitate în Hârlău. Funcția determinantă este păstrarea infrastructurii și a posibilității sale de exploatare, întreținere și dezvoltare în condiții legale. Frecvența redusă sau absența observată a traficului nu dovedește dezafectarea, schimbarea categoriei ori disponibilitatea terenului pentru alte construcții. Titularul și limitele se stabilesc prin acte și date competente.
B1	Utilizări admise	Sunt admise lucrările și instalațiile necesare funcției feroviare, întreținerea și modernizarea infrastructurii existente legal, dispozitivele de siguranță, accesul de exploatare și amenajările de protecție. Spațiile tehnice, de comandă și de serviciu rămân legate de această funcție. Lucrările se coordonează pentru a păstra integritatea infrastructurii și posibilitatea intervenției.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Traversările, racordurile, lucrările de artă, intervențiile în apropierea căii și amenajările care pot influența exploatarea se admit numai prin documentația adecvată și aprobările ori avizele sectoriale cerute. O eventuală reutilizare se poate analiza numai după clarificarea regimului juridic și tehnic prin procedurile competente; PUG nu declară linia dezafectată și nu aprobă prin sine conversia sa.
B3	Utilizări interzise	Se interzic locuirea, depozitarea generală, comerțul și construcțiile fără legătură cu funcția feroviară care împiedică exploatarea sau contravin regimului special. Se interzic traversările improvizate, depozitarea materialelor pe accesul tehnic și intervențiile care afectează stabilitatea terasamentelor, scurgerea ori vizibilitatea. Un teren aparent liber în vecinătatea șinei nu este prezumat constructibil.



Indicativ	Atribut	Valoare
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	Compatibilitatea unei utilizări nenumite se stabilește în cadrul funcției feroviare și al regimului sectorial, pentru lucrarea concretă. Avizul administratorului, când este necesar, nu modifică funcțiunea urbanistică și nu înlocuiește celelalte acte. PUD sau un studiu de fezabilitate nu pot transforma o infrastructură în dezvoltare imobiliară fără parcurgerea procedurilor legale.
C	Caracteristici ale parcelelor	Limitele terenului feroviar și drepturile asupra lui se verifică înaintea oricărei operațiuni cadastrale sau de acces. Nu se admite fragmentarea care împiedică exploatarea, mentenanța ori continuitatea infrastructurii. Destinația funcțională nu stabilește în mod universal proprietatea; pentru terenurile învecinate se verifică întinderea exactă a condițiilor sectoriale aplicabile.
D	Amplasarea față de aliniament	Amplasarea lucrărilor față de drumurile și străzile învecinate se stabilește coordonat cu limitele și gabaritele infrastructurilor. Pentru clădirile aferente căii se aplică soluția tehnică și regimul special, fără un aliniament urban generic. Siguranța unei treceri și vizibilitatea intersecției dintre infrastructuri au prioritate față de ocuparea terenului cu anexe.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Se respectă regimul feroviar al zonei de siguranță, în limita a 20 m de fiecare parte a axei căii, și al zonei de protecție, care poate cuprinde terenuri până la maximum 100 m de la axă, potrivit situației și actului incident. Zona de protecție nu este o interdicție uniformă de construire. Limitele și interferențele se verifică pe date confirmate; retragerea de la limita cadastrală nu înlocuiește această verificare.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanțele dintre clădiri și instalații rezultă din exploatarea feroviară, gabarite, mentenanță și securitate la incendiu. Se păstrează accesul la toate echipamentele și posibilitatea înlocuirii lor. Nu se utilizează rubrica pentru autorizarea de corpuri comerciale sau rezidențiale pe spațiile libere dintre instalații.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.
H	Circulații și accesuri	Accesul în zona tehnică este controlat și separat de circulația publică. Traversările pietonale, velo și carosabile se realizează numai în condiții legale și sigure, prin soluțiile competente. Un traseu propus în PUG nu autorizează



Indicativ	Atribut	Valoare
		o trecere nouă. Conectarea zonei la stradă nu trebuie să creeze manevre incompatibile cu drumul sau acces necontrolat la infrastructură.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea vehiculelor se organizează în suprafețe compatibile cu exploatarea, în afara gabaritelor, acceselor tehnice și zonelor în care regimul special o interzice. Parcarea pentru o funcțiune din vecinătate nu se amplasează implicit pe teren feroviar. Necesitatea și dreptul de utilizare a unui parcaj se justifică distinct.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF06.2.01 — Hârlău: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. Înălțimea se stabilește prin regimul de specialitate al lucrării și prin condițiile amplasamentului. Lipsa unei valori numerice nu înseamnă înălțime nelimitată sau drept pentru o construcție de altă funcție. Elementele noi se verifică inclusiv față de gabarite, vizibilitate, rețele și eventualele protecții patrimoniale incidente.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Clădirile și instalațiile au finisaje durabile și tratare coerentă pe toate laturile vizibile. Se evită depozitățile dezordonate și iluminatul orientat spre locuire. Aspectul incintei se îmbunătățește fără mascarea semnalizării și fără ecrane care compromit siguranța, mentenanța sau supravegherea infrastructurii.
L	Echipare edilitară	Traversările și paralelisme de rețele se coordonează cu administratorul infrastructurii și operatorii afectați, pentru poziția și lucrarea confirmate. Se asigură alimentarea și evacuarea necesare instalațiilor, fără deversări către terasament. Reprezentarea unei rețele sau a unui racord în documentație nu dovedește existența, capacitatea ori acceptarea sa tehnică.
M	Spații libere și plantate	SZF06.2.01 — Hârlău: Regim de specialitate. Vegetația se gestionează pentru stabilitatea terenului și integrarea peisagistică, fără reducerea vizibilității, afectarea căii sau îngreunarea intervenției. Plantațiile se corelează cu rețelele și condițiile de exploatare. Suprafața feroviară neconstruită nu devine automat parc public și nu este folosită pentru a compensa procentul verde al unui proiect învecinat.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile și dispozitivele de protecție se stabilesc prin condițiile feroviare și ale amplasamentului, pentru a împiedica accesul periculos fără blocarea trecerilor legale. Nu se deschid porți și treceri neautorizate prin acestea. Limita unei împrejmuiri existente nu dovedește singură limita juridică a terenului sau întinderea zonei de siguranță.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF06.2.01 — Hârlău: Regim de specialitate. Se păstrează regimul de specialitate, fără POT general. Numai lucrările admisibile în funcția feroviară se pot analiza, potrivit condițiilor aplicabile; nu se constituie o rezervă procentuală pentru alte funcțiuni.



Indicativ	Atribut	Valoare
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF06.2.01 — Hârlău: Regim de specialitate. Se păstrează regimul de specialitate, fără CUT general. Nu se înlătură restricțiile și nu se transferă intensitate construibilă către altă parcelă.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR Crp – Căi de comunicație rutiere propuse

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Crp
	Denumire	Căi de comunicație rutiere propuse
	Zonă funcțională dominantă	ZF06
	Denumire	Căi de comunicație și transporturi
	Subzonă Funcțională	SZF06.1.05, SZF06.1.06
	Denumire	Căi de comunicație rutiere propuse
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea rezervă suprafețele propuse pentru circulații rutiere noi în Hârlău și Pârcovaci. Ea este distinctă de rețeaua existentă și de o lucrare executată, finanțată sau avizată. Traseul și profilul conceptual se verifică prin proiectare, ridicarea terenului, coordonarea rețelelor și clarificarea proprietății, păstrând continuitatea legăturilor prevăzute în PUG.
B1	Utilizări admise	Sunt admise investigațiile, întreținerea terenului compatibilă cu rezervarea și lucrările de realizare a circulației după îndeplinirea procedurilor legale. În proiectul drumului sunt incluse accesibilitatea pietonală, siguranța, evacuarea apelor și coordonarea utilităților. Amenajările existente legal se analizează în raport cu soluția de proiect și cu drepturile titularilor, fără prezumția transferului terenului.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Execuția etapizată, racordarea la rețeaua existentă, intersecțiile și eventualele modificări de traseu se admit numai în cadrul documentației competente și cu actele necesare. Fiecare etapă trebuie să asigure o funcționare sigură, acces la parcelele deservite și soluție pentru apă, fără a lăsa un tronson care transferă traficul sau scurgerile necontrolat către vecini.
B3	Utilizări interzise	Se interzic construcțiile și amenajările noi care compromit realizarea circulației rezervate, inclusiv depozitățile permanente și închiderile fără acces alternativ legal. Nu se admit parcelări care fragmentează traseul ori mută obligația realizării accesului exclusiv asupra vecinilor. Rezervarea nu permite executarea de lucrări pe proprietăți fără drept și nu transformă automat terenul în domeniu public.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate	Utilizările temporare pot fi analizate numai dacă păstrează disponibilitatea terenului pentru destinația propusă, nu generează drepturi incompatibile și respectă regimul juridic existent. Caracterul provizoriu declarat nu justifică o



Indicativ	Atribut	Valoare
	explicit (coexistență controlată)	investiție care blochează drumul. PUD nu poate elimina rezervarea ori modifica nelegal funcțiunea stabilită prin PUG.
C	Caracteristici ale parcelor	Operațiunile funciare trebuie să permită continuitatea traseului și accesul coerent la parcele. Limitele afectării se precizează prin proiect și procedurile legale, fără dobândire implicită prin culoarea planșei. Împărțirea terenurilor anterior realizării drumului nu trebuie să producă loturi fără acces funcțional sau să confunde o rezervă propusă cu un drum deschis circulației.
D	Amplasarea față de aliniament	Aliniamentul propus rezultă din profilul și soluția de proiect aplicabile; el se distinge de limita existentă. Construcțiile riverane se raportează la regimul UTR proprii și la rezerva de circulație, fără măsurarea simplificată de la un ax conceptual. Distanțele legale ale unui drum clasificat se aplică numai în ipoteza și sectorul pentru care sunt incidente.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	La definitivarea traseului se verifică proprietățile, clădirile, rețelele și stabilitatea terenului învecinat. Scurgerile, taluzurile și lucrările de sprijin se rezolvă în terenul afectat legal, cu măsuri de protecție. Nu se admite amplasarea unor elemente auxiliare pe parcele vecine fără drept, chiar dacă acestea sunt necesare unui drum propus.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Lucrările și dotările strict aferente circulației se amplasează prin proiect, cu spațiu pentru exploatare, întreținere și accesibilitate. Nu se instituie un regim de clădiri între elementele drumului. Față de construcțiile existente legal se documentează măsurile și procedurile necesare, fără presupunerea că simpla rezervare rezolvă interferența.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelilor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.
H	Circulații și accesuri	Traseul se conectează la rețeaua existentă prin intersecții și accese verificate pentru traficul și condițiile locale. Profilurile T și RT și schemele conceptuale CT constituie repere de coordonare, care se detaliază pentru sectorul concret. Reperele kilometrice virtuale ale analizelor nu sunt borne kilometrice reale și nu se folosesc pentru a identifica în teren o limită juridică ori o aprobare de acces.



Indicativ	Atribut	Valoare
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea se prevede numai prin soluția drumului, fără consumarea trotuarelor, vizibilității, spațiului pentru transport public și intervenție. Un teren rezervat circulației nu devine parcaj disponibil pentru satisfacerea necesarului unei investiții private. Parcajele etapelor intermediare nu trebuie să facă imposibilă realizarea profilului final.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF06.1.05 — Hârlău: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. SZF06.1.06 — Pârcovaci: Regim de specialitate; Hmax total potrivit regimului specific. Se păstrează regimul de specialitate al lucrărilor de circulație și instalațiilor aferente. Înălțimea și gabaritele se justifică în proiectul tehnic și în raport cu interferențele. Absența unui plafon numeric general nu permite construirea de corpuri comerciale sau rezidențiale pe rezerva de drum.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Amenajarea viitoare urmărește coerența materialelor, semnalizării, iluminatului și mobilierului cu sectoarele conectate. Soluțiile se adaptează țesutului urban sau rural și condițiilor patrimoniale efectiv incidente. O soluție de imagine nu justifică reducerea accesibilității ori a spațiului necesar siguranței circulației.
L	Echipare edilitară	Coordonarea rețelelor se face înaintea execuției, pe amplasamente și capacități confirmate. Profilurile conceptuale nu dovedesc existența unei rețele noi sau acceptarea relocării celei existente. Se prevăd soluții etapizate de drenaj și refacere a acceselor, astfel încât șantierul și exploatarea să nu destabilizeze terenurile ori să evacueze apă necontrolat către proprietăți.
M	Spații libere și plantate	SZF06.1.05 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF06.1.06 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Spațiile plantate ale profilului propus se prevăd împreună cu rețelele, vizibilitatea și întreținerea. Arborii existenți se inventariază și se integrează unde soluția și starea permit. Aceste suprafețe nu compensează spațiul verde al parcelor riverane și nu reprezintă, înaintea realizării și clarificării regimului, un parc public amenajat.
N	Împrejmuiuri	Împrejmuirile provizorii de șantier și cele permanente de siguranță se justifică prin etapa efectivă a lucrării, păstrând accesele legale și traseele necesare. Proprietarii nu avansează gardurile în rezerva drumului, iar realizarea unei împrejmuiuri publice nu înlocuiește procedurile funciare necesare ocupării terenului.
O	Procent de ocupare al	SZF06.1.05 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF06.1.06 — Pârcovaci: Regim de specialitate.



Indicativ	Atribut	Valoare
	terenului (POTmax)	Nu se stabilește un POT general al rezervei rutiere. Regimul de specialitate permite numai lucrările aferente funcției, după îndeplinirea condițiilor legale, fără o cotă construibilă pentru altă utilizare.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF06.1.05 — Hârlău: Regim de specialitate. SZF06.1.06 — Pârcovaci: Regim de specialitate. Nu se stabilește un CUT general și nu se transferă intensitate de construire din suprafața rezervată către terenurile învecinate. Se păstrează exclusiv regimul de specialitate al funcției rutiere.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR Zci – Nucleu istoric – incinte de cult și cultură

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Zci
	Denumire	Nucleu istoric – incinte de cult și cultură
	Zonă funcțională dominantă	ZF09
	Denumire	Zonă de instituții și servicii de interes public
	Subzonă Funcțională	SZF09.4.04
	Denumire	Culte și cultură – nucleu istoric
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea reprezintă nucleul istoric al incintelor de cult și cultură din Hârlău, încadrat în ZF09 și subzona SZF09.4.04. Codul Zci nu desemnează aici o zonă centrală urbană ZF07. Obiectivul este conservarea ansamblurilor, monumentelor, vestigiilor și relațiilor lor spațiale, împreună cu funcțiunile compatibile de cult, cultură și vizitare. Regimul de reglementare este de conservare și regim specific; lipsa unor valori numerice POT/CUT/Hmax nu înseamnă indicatori nelimitați sau drept generic de dezvoltare.
B1	Utilizări admise	Sunt admise folosirea incintelor pentru cult și cultură, conservarea, restaurarea, consolidarea și punerea în valoare a patrimoniului, cercetarea și protejarea vestigiilor și amenajările compatibile pentru vizitare. Se admit întreținerea spațiilor plantate, a aleilor și a împrejurimilor, precum și lucrări pentru funcționarea în siguranță și accesibilitate, concepute în acord cu valorile ansamblului. Destinația nu stabilește prin ea însăși proprietatea publică sau confesională asupra fiecărui teren.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Adaptările funcționale, instalațiile, punctele de informare și serviciile strict auxiliare vizității se admit numai dacă sunt necesare, proporționate și compatibile cu regimul de protecție. Amplasarea se fundamentează prin studii și documentații de specialitate și prin avizele cerute pentru intervenția efectivă. Organizarea evenimentelor presupune protecția monumentelor și a vecinătăților, controlul capacității, evacuării și instalațiilor temporare; nu creează un drept permanent de construire ori comercializare asupra întregii incinte.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise dezvoltarea rezidențială sau comercială autonomă, halele, depozitarea, parcajele dominante și construcțiile care concurează monumentele ori afectează vestigiile și perspectivele semnificative. Nu se admit demolări, excavații, acoperiri sau relocări nefundamentate prin



Indicativ	Atribut	Valoare
		regimul de protecție. Construcțiile provizorii și echipamentele demontabile nu sunt exceptate de la condițiile legale; caracterul reversibil declarat nu compensează afectarea patrimoniului sau a siguranței publicului.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	<p>Activitățile nenominalizate se analizează exclusiv ca auxiliare funcțiunilor de cult, cultură, conservare și vizitare, fără a crea o categorie de dezvoltare distinctă. Compatibilitatea se demonstrează prin documentația de specialitate și nu poate rezulta numai dintr-un acord comercial, din proprietate ori din apropierea de centru. Orice procedură legal necesară privind urbanismul, patrimoniul și arheologia se parcurge înaintea autorizării intervenției.</p> <p>O funcțiune nenominalizată poate fi examinată numai dacă aparține categoriei de utilizări admise și nu modifică profilul unității. Solicitantul demonstrează compatibilitatea prin destinația încăperilor, capacitate, program, fluxuri, emisii și măsuri de protecție. Lipsa unei interdicții nominale nu echivalează cu admiterea oricărei activități; utilizările din B3 nu pot fi reîncadrate prin schimbarea denumirii comerciale. Certificatul de urbanism nu creează drepturi de construire suplimentare. PUD nu schimbă funcțiunea, UTR sau plafoanele POT, CUT, regim și înălțime, iar PUZ nu constituie o derogare automată.</p>
C	Caracteristici ale parcelelor	<p>Se păstrează integritatea incintelor și relațiile dintre componente, curți și trasee. Comasarea ori dezmembrarea nu pot justifica pierderea caracterului de ansamblu, izolarea unui monument sau atribuirea unui drept de construire pe terenul astfel separat. Drepturile și limitele se verifică din actele fiecărui imobil; delimitarea UTR nu reprezintă transfer de proprietate și nu suprimă servituțile legale sau accesul necesar conservării.</p> <p>Parcela existentă, constituită legal, se examinează distinct de loturile nou create. Dimensiunile reduse ori o clădire existentă neconformă nu justifică demolarea obligatorie și nici legalizarea unei situații neautorizate.</p> <p>Întreținerea, consolidarea, adaptarea accesibilității și intervențiile admise se analizează fără agravarea neconformităților; extinderea presupune demonstrarea accesului, retragerilor, însoririi, securității la incendiu și încadrării indicatorilor pentru întreaga parcelă. Dezmembrarea nu poate lăsa clădiri fără acces, spații verzi sau terenul necesar funcționării.</p>
D	Amplasarea față de aliniament	Se conservă amplasarea istorică și relația dintre monumente, incinte și spațiul public. Nu se introduce o retragere numerică generică pentru a transforma terenul liber în bandă construibilă. Orice corp ori amenajare admisibilă va fi amplasată numai după demonstrarea compatibilității cu valorile și vizibilitatea ansamblului, traseele de vizitare, accesul intervenției și regimul arheologic al terenului.
E	Amplasarea față de limitele	Distanțele față de limitele incintei se stabilesc prin condițiile de protecție și documentația intervenției, fără a considera alipirea la un zid istoric drept



Indicativ	Atribut	Valoare
	laterale și posterioare	soluție implicită. Zidurile, porțile și componentele istorice nu se folosesc ca suport pentru construcții sau instalații incompatibile. Menținerea unei situații existente legal nu justifică extinderi care sporesc impactul asupra monumentului sau asupra proprietăților vecine.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Spațiile dintre monumente și celelalte componente se păstrează în măsura în care constituie relații istorice, de perspectivă ori de protecție. Distanțele tehnice necesare siguranței publicului, evacuării și intervenției se asigură prin soluții compatibile. Nu se umplu intervalele libere numai pentru atingerea unui POT presupus; capacitatea ansamblului rezultă din studiile și condițiile efectiv incidente.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Investigațiile și lucrările în sol se corelează cu protecția arheologică și cu stabilitatea monumentelor. Drenajul, săpăturile și eventualele consolidări ale terenului se proiectează unitar pentru a nu produce tasări, umezire sau pierderea vestigiilor. Suprapunerea geotehnică de studiu nu declară toate incintele afectate de alunecare activă. În suprapunerea cu ZRS06, construirea și modificările de teren se condiționează de evaluarea geotehnică a amplasamentului și, după caz, a influenței asupra versantului și vecinătăților. Încadrarea de studiu nu dovedește alunecare activă pe întreaga suprafață și nu se transformă într-o interdicție uniformă fără fundamentare. Se stabilesc soluțiile de fundare, colectare a apelor și sprijinire înaintea autorizării; sunt interzise descărcările necontrolate, umpluturile instabile și transferul riscului spre parcelele învecinate.
H	Circulații și accesuri	Se păstrează traseele semnificative de acces și vizitare și se asigură accesibilitatea prin soluții adaptate patrimoniului. Accesul intervenției și evacuarea publicului se fundamentează pentru capacitatea admisă, fără presupunerea că orice lărgire este acceptabilă. Circulațiile turistice nu se suprapun necontrolat cu aprovizionarea și lucrările de întreținere; orice folosire a terenului pentru acces se sprijină pe drepturile legale necesare.
I	Staționarea autovehiculelor	Necesarul de staționare se rezolvă astfel încât parcare să nu domine incinta și să nu afecteze monumentele, vestigiile, arborii ori perspectivele. Se preferă soluțiile compatibile din afara componentelor sensibile, numai dacă sunt legal disponibile și legate prin trasee pietonale sigure. Necesarul de parcaje se calculează pentru capacitatea efectivă și funcțiunile propuse, potrivit regulilor generale și normelor aplicabile destinației. Proiectul indică locurile, accesul și manevrele pe teren asupra căruia există un drept de utilizare adecvat; simpla existență a unui loc liber pe stradă nu demonstrează asigurarea necesarului. Parcare nu ocupă trotuare, trasee de evacuare, accesul intervenției ori suprafețele verzi obligatorii.



Indicativ	Atribut	Valoare
J	Înălțimea maximă admisă	<p>SZF09.4.04 — Hârlău / context patrimonial: Conservare și regim specific; Hmax total potrivit regimului specific.</p> <p>Se păstrează volumele, siluetele și ierarhia componentelor istorice. Regimul de conservare nu permite deducerea unei înălțimi pentru construcții noi din înălțimea turelor, clopotnițelor sau altor elemente dominante. Lucrările necesare protecției și funcționării se dimensionează prin documentațiile și avizele specifice, fără împrumutarea regimului Ip ori lcc de pe terenurile alăturate.</p> <p>Regimul de înălțime și înălțimea maximă se respectă concomitent, potrivit rândului de reglementare corespunzător subzonei, localității și caracterului amplasamentului. Mansardarea, etajele retrase și volumele tehnice nu pot fi folosite pentru eludarea acestor plafoane. Hmax este înălțimea totală până la coamă sau atic, raportată la punctul cel mai jos al terenului natural de sub amprenta clădirii, potrivit definiției generale. Terasamentele nu pot ascunde o depășire a înălțimii. Pentru retrageri se utilizează distinct Hf, înălțimea fațadei considerate, definită în regulile generale.</p>
K	Aspectul exterior al clădirilor	<p>Se conservă materialele, detaliile, cromatica și componentele documentate, cu intervenții compatibile și fundamentate. Reconstituirile nu se bazează pe presupuneri decorative; instalațiile și semnalizarea se integrează fără dominarea monumentului. Iluminatul arhitectural și scenotehnica evenimentelor nu se fixează prin soluții distructive și nu produc efecte incompatibile cu locuirea din vecinătate. Amenajările exterioare rămân subordonate valorilor istorice.</p>
L	Echipare edilitară	<p>Rețelele se trasează și se montează cu minimizarea intervențiilor în componentele istorice și în terenul sensibil. Instalațiile pentru evenimente sunt dimensionate și controlate separat, fără improvizații, cabluri periculoase pe traseele publicului ori racorduri care afectează zidăriile.</p> <p>Autorizarea presupune soluții dimensionate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea apelor meteorice, cu respectarea condițiilor operatorilor. O rețea desenată ori un program de extindere nu dovedește capacitatea de branșare. Nu se admit deversări de ape uzate pe teren, în șanțul stradal ori în cursuri de apă. Lucrările edilitare protejează accesul, fundațiile, arborii și patrimoniul; poziția instalațiilor se verifică înaintea săpăturilor.</p>
M	Spații libere și plantate	<p>SZF09.4.04 — Hârlău / context patrimonial: Regim de specialitate.</p> <p>Se păstrează vegetația, grădinile și suprafețele libere care contribuie la caracterul incintei; amenajarea urmărește protejarea patrimoniului și folosirea publică sigură. Absența unui procent numeric generic în prezenta fișă nu permite mineralizarea integrală. Plantările și irigarea se corelează cu fundațiile, vestigiile și drenajul.</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		Se păstrează teren permeabil și vegetație adaptată locului; parcajele înierbate sau suprafețele decorative nu se asimilează automat spațiului verde cerut. Proiectul prezintă bilanțul suprafețelor și protecția arborilor pe durata lucrărilor.
N	Împrejmuiri	Zidurile, porțile și împrejmuirile istorice se conservă potrivit valorii și regimului lor. Delimitările noi și controlul accesului se rezolvă discret, fără a altera perspectivele ori accesul necesar intervenției. Nu se folosesc împrejmuiri comerciale opace și nici elemente fixate necorespunzător în componente istorice.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF09.4.04 — Hârlău / context patrimonial: Regim de specialitate. Pentru POT se aplică regimul specific de conservare, fără un plafon numeric generic; nu se interpretează nici ca valoare zero, nici ca ocupare nelimitată. Capacitatea intervenției se stabilește din cerințele de protecție și din documentațiile legal necesare; terenul liber nu se consideră rezervă generală de construire.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF09.4.04 — Hârlău / context patrimonial: Regim de specialitate. Regimul specific de conservare, fără un CUT numeric generic, nu autorizează multiplicarea suprafeței desfășurate și nu permite preluarea unui indicator al altei familii UTR. Se păstrează caracterul și integritatea ansamblului; orice suprafață nouă admisibilă se justifică specific, fără mecanism automat de densificare.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	ZRS05 și regimul legal al monumentelor și siturilor au relevanță directă. Contextul patrimonial propus și protecția individuală se disting de o zonă construită protejată aprobată, al cărei act nu este dovedit. Avizele se solicită pentru intervenția și amplasamentul concret, fără a afirma că au fost deja obținute. Se verifică suprapunerile efective cu ZRS05, ZRS06, ZRS13, ZRS14, ZRS19, ZRS24 și ZRS25, conform reglementărilor și amplasamentului. Aceste coduri nu sunt condiții aplicabile automat în totalitate fiecărei parcele. Regimurile se cumulează, iar dispoziția mai restrictivă incidentă prevalează. Coridoarele de studiu pentru ape sau rețele nu constituie, prin simpla reprezentare, perimetre sanitare instituite; limitele tehnice și legale se verifică prin documentele și avizele competente.



UTR M2 – Zonă mixtă predominant rezidențială

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	M2
	Denumire	Zonă mixtă predominant rezidențială
	Zonă funcțională dominantă	ZF08
	Denumire	Zonă mixtă
	Subzonă Funcțională	SZF08.2.01, SZF08.2.02
	Denumire	Zonă mixtă predominant rezidențială
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde sectoare mixte ale Hârlăului în care locuirea rămâne componenta determinantă, împreună cu servicii și comerț compatibile. Sunt diferențiate subzona cu context patrimonial și subzona de regim funcțional propus; indicii și înălțimile uneia nu se transferă celeilalte. Se urmărește o stradă activă și sigură, cu spații adecvate pentru public și cu protejarea curților și a locuințelor, fără generalizarea activităților economice cu fluxuri grele.
B1	Utilizări admise	Sunt admise locuințe, birouri, cabinete profesionale, comerț și servicii de proximitate, activități culturale și dotări compatibile cu scara unității. Amenajările vor asigura accesul funcțional, evacuarea și spațiile necesare activității în interiorul imobilului ori al incintei, potrivit drepturilor demonstrate. Reparațiile, consolidarea și conversiile compatibile pot contribui la folosirea fondului existent înaintea extinderii pe terenul liber.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Alimentația publică, serviciile cu frecvență mai intensă și schimbările de destinație se admit dacă proiectul demonstrează protecția locuirii față de zgomot, mirosuri, aprovizionare și deșeuri. Terasile nu se extind automat pe trotuar sau în curtea comună. Conversia parterului va păstra accesul separat și demn al locuințelor, iar utilizarea predominant rezidențială se verifică la nivelul proiectului și al structurii zonei, fără procente inventate de substituie. Activitățile obișnuite admisibile la parter nu se confundă cu unitățile care pot produce riscuri sau disconfort prin zgomot, vibrații, praf, fum ori gaze, prevăzute la art. 5 din normele aprobate prin OMS nr. 119/2014. Acestea nu sunt admise automat în clădirea de locuit: dacă utilizarea este permisă de fișă, se amplasează în clădire separată, la minimum 15 m de ferestrele



Indicativ	Atribut	Valoare
		locuințelor, distanța fiind măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității. Cerința nu face admisibilă o utilizare interzisă în B3.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise producția poluantă, depozitarea en gros, bazele de transport, colectarea deșeurilor ca activitate economică și utilizările care transformă curtea în platformă de marfă. Nu se admit activități cu disconfort incompatibil cu locuirea ori ocuparea accesului pietonal prin aprovizionare și parcaje. Unitatea M2 nu permite transformarea automată în centru comercial, zonă industrială sau ansamblu rezidențial densificat peste capacitatea străzii și a infrastructurii.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O funcțiune nenominalizată poate fi examinată numai dacă aparține categoriei de utilizări admise și nu modifică profilul unității. Solicitantul demonstrează compatibilitatea prin destinația încăperilor, capacitate, program, fluxuri, emisii și măsuri de protecție. Lipsa unei interdicții nominale nu echivalează cu admiterea oricărei activități; utilizările din B3 nu pot fi reîncadrate prin schimbarea denumirii comerciale. Certificatul de urbanism nu creează drepturi de construire suplimentare. PUD nu schimbă funcțiunea, UTR sau plafoanele POT, CUT, regim și înălțime, iar PUZ nu constituie o derogare automată.
C	Caracteristici ale parcelelor	<p>Loturile existente se examinează în funcție de front, adâncime și posibilitatea de a separa fluxurile fără pierderea curții necesare locuirii. Comasarea poate organiza funcțional imobilul, dar nu suprimă expresia parcelarului valoros în subzona patrimonială. Dezmembrarea nu poate separa spațiul comercial de accesele și instalațiile sale sau lăsa locuințele dependente de incinte folosite ca depozit.</p> <p>Parcela existentă, constituită legal, se examinează distinct de loturile nou create. Dimensiunile reduse ori o clădire existentă neconformă nu justifică demolarea obligatorie și nici legalizarea unei situații neautorizate. Întreținerea, consolidarea, adaptarea accesibilității și intervențiile admise se analizează fără agravarea neconformităților; extinderea presupune demonstrarea accesului, retragerilor, însoririi, securității la incendiu și încadrării indicatorilor pentru întreaga parcelă. Dezmembrarea nu poate lăsa clădiri fără acces, spații verzi sau terenul necesar funcționării.</p>
D	Amplasarea față de aliniament	La fronturile legale coerente se păstrează linia de construire și ritmul acceselor; în subzona patrimonială se justifică raportul cu clădirile și spațiile valoroase. În afara fronturilor continue, clădirea nouă va fi retrasă pentru a asigura continuitatea pietonală, accesul și vizibilitatea, printr-o soluție unitară pe tronson. Parcajele și rampele nu pot domina spațiul de intrare ori anula profilul stradal rezervat.
E	Amplasarea față de limitele	Alipirea se admite la calcane legale și numai dacă este compatibilă cu forma frontului și condițiile tehnice. În regim discontinuu, retragerea laterală este de minimum $H_f/2$, cel puțin 3 m; la contactul cu o parcelă exclusiv



Indicativ	Atribut	Valoare
	laterale și posterioare	rezidențială sau cu o instituție se aplică minimum 5 m. Posterior se păstrează cel puțin Hf/2, minimum 5 m. Condițiile mai restrictive de protecție, însorire și incendiu prevalează.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Între corpurile independente se păstrează distanțe care asigură iluminarea, însorirea și intervenția pentru ambele funcțiuni. Ca reper local pentru corpuri noi, distanța este cel puțin media valorilor Hf ale fronturilor opuse; eventualele reduceri nu sunt automate și nu se admit dacă afectează încăperi de locuit, siguranța ori patrimoniul. Organizarea unui pasaj comercial nu poate înlocui curtea funcțională necesară locuințelor.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Lucrările se corelează cu fundațiile vecine, infiltrațiile și eventuala sensibilitate arheologică. Subsolurile comerciale și rampele se admit numai dacă nu cresc vulnerabilitatea imobilului sau a fondului construit din jur. În suprapunerea cu ZRS06, construirea și modificările de teren se condiționează de evaluarea geotehnică a amplasamentului și, după caz, a influenței asupra versantului și vecinătăților. Încadrarea de studiu nu dovedește alunecare activă pe întreaga suprafață și nu se transformă într-o interdicție uniformă fără fundamentare. Se stabilesc soluțiile de fundare, colectare a apelor și sprijinire înaintea autorizării; sunt interzise descărcările necontrolate, umpluturile instabile și transferul riscului spre parcelele învecinate.
H	Circulații și accesuri	Accesul publicului și cel al locuințelor se disting funcțional de aprovizionare și evacuarea deșeurilor. Sunt obligatorii continuitatea pietonală și accesibilitatea spațiilor deschise publicului. Aprovizionarea se organizează fără blocarea străzii și fără folosirea gangurilor comune ca depozit. Traseele și curțile accesibile publicului se stabilesc prin proiect și prin drepturile de utilizare, fără a prezuma caracterul public din simpla funcțiune mixtă.
I	Staționarea autovehiculelor	Pentru construcțiile care înglobează spații cu destinații diferite și norme diferite de dimensionare se aplică regula din anexa nr. 5 pct. 5.13 la RGU, luând în considerare norma care prevede un număr mai mare de locuri. Folosirea comună a unui parcaj se justifică prin capacitate și dreptul de utilizare; nu se presupune disponibilitatea parcajelor publice sau ale vecinilor. Necesarul de parcaje se calculează pentru capacitatea efectivă și funcțiunile propuse, potrivit regulilor generale și normelor aplicabile destinației. Proiectul indică locurile, accesele și manevrele pe teren asupra căruia există un drept de utilizare adecvat; simpla existență a unui loc liber pe stradă nu demonstrează asigurarea necesarului. Parcare nu ocupă trotuare, trasee de evacuare, accesul intervenției ori suprafețele verzi obligatorii.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF08.2.01 — Hârlău / context patrimonial: P+1E; Hmax total 7 m. SZF08.2.02 — Hârlău: P+2E; Hmax total 10 m.



Indicativ	Atribut	Valoare
		<p>În subzona cu context patrimonial se păstrează plafonul său distinct și silueta protejată. Volumul din subzona funcțională obișnuită nu poate fi prelungit peste limita de reglementare prin comasare. Suprapunerea cu patrimoniul poate impune soluții sub nivelul maxim admis.</p> <p>Regimul de înălțime și înălțimea maximă se respectă concomitent, potrivit rândului de reglementare corespunzător subzonei, localității și caracterului amplasamentului. Mansardarea, etajele retrase și volumele tehnice nu pot fi folosite pentru eludarea acestor plafoane. Hmax este înălțimea totală până la coamă sau atic, raportată la punctul cel mai jos al terenului natural de sub amprenta clădirii, potrivit definiției generale. Terasamentele nu pot ascunde o depășire a înălțimii. Pentru retrageri se utilizează distinct Hf, înălțimea fațadei considerate, definită în regulile generale.</p>
K	Aspectul exterior al clădirilor	<p>Parterele vor avea o relație clară cu strada, vitrine proporționate și firme subordonate fațadei. Fațadele laterale și posterioare se tratează cu aceeași grijă, iar echipamentele tehnice se integrează. În contextul patrimonial, se păstrează detaliile și ritmul golurilor; conversia nu justifică goluri comerciale care desființează structura ori expresia clădirii. Nu se admit ecrane publicitare dominante și iluminat care produce disconfort locuințelor.</p>
L	Echipare edilitară	<p>Instalațiile de ventilație, răcire și evacuare a aerului se dimensionează și se amplasează pentru a evita mirosuri și zgomot către locuințe și curți. Nu se montează echipamente în ganguri sau pe căi de evacuare.</p> <p>Autorizarea presupune soluții dimensionate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea apelor meteorice, cu respectarea condițiilor operatorilor. O rețea desenată ori un program de extindere nu dovedește capacitatea de branșare. Nu se admit deversări de ape uzate pe teren, în șanțul stradal ori în cursuri de apă. Lucrările edilitare protejează accesul, fundațiile, arborii și patrimoniul; poziția instalațiilor se verifică înaintea săpăturilor.</p>
M	Spații libere și plantate	<p>SZF08.2.01 — Hârlău / context patrimonial: 30%.</p> <p>SZF08.2.02 — Hârlău: 30%.</p> <p>Spațiul liber plantat protejează locuirea și separă funcțiunile atunci când este necesar. Terasale și parcajele nu se contabilizează drept spațiu verde fără teamei; în subzona patrimonială se protejează grădinile și arborii cu valoare.</p> <p>Minimul de spațiu verde din rândul de reglementare se asigură pe parcelă, concomitent cu cerințele legale aplicabile funcțiunii. Se păstrează teren permeabil și vegetație adaptată locului; parcajele înierbate sau suprafețele decorative nu se asimilează automat spațiului verde cerut. Proiectul prezintă bilanțul suprafețelor și protecția arborilor pe durata lucrărilor.</p>
N	Împrejmuiuri	<p>Spre stradă, delimitările nu vor obtura fronturile active și traseele legale; către curțile rezidențiale se asigură intimitatea fără ziduri ori ecrane</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		disproporționate. Porțile de aprovizionare se organizează astfel încât vehiculele și marfa să nu blocheze trotuarul. Delimitările dintre utilizatori nu creează noi parcele construibile și nu modifică regimul terenului.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF08.2.01 — Hârlău / context patrimonial: 30%. SZF08.2.02 — Hârlău: 35%. Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafoane locale maxime propuse. La autorizare, ele se aplică împreună cu limitele și condițiile obligatorii stabilite de legislația și reglementările tehnice aplicabile destinației și amplasamentului. POT efectiv admisibil nu poate depăși nici plafonul local al UTR, nici limita legală incidentă și se determină prin respectarea cumulativă a acestora. Respectarea POT nu înlătură condițiile privind CUT, regimul și înălțimea maximă, retragerile, accesul, parcajele, spațiile verzi, patrimoniul și regimurile de protecție sau risc.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF08.2.01 — Hârlău / context patrimonial: 0,6. SZF08.2.02 — Hârlău: 1,05. CUT din rândul de reglementare se aplică întregii parcele și tuturor corpurilor care intră în calculul suprafeței desfășurate, potrivit regulilor de calcul aplicabile. Menținerea POT sub plafon nu permite depășirea CUT sau a înălțimii. Dezmembrarea, etapizarea și folosirea unor denumiri de anexe nu pot multiplica dreptul de construire; fiecare etapă demonstrează încadrarea ansamblului existent și propus.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Pentru subzona patrimonială se verifică ZRS05 și regimurile legale de protecție ale bunurilor afectate. Calificarea de context patrimonial nu este o aprobare a unei zone construite protejate și nu permite ignorarea protecției individuale a monumentelor. Se verifică suprapunerile efective cu ZRS05, ZRS06, ZRS13, ZRS14, ZRS19, ZRS24 și ZRS25, conform reglementărilor și amplasamentului. Aceste coduri nu sunt condiții aplicabile automat în totalitate fiecărei parcele. Regimurile se cumulează, iar dispoziția mai restrictivă incidentă prevalează. Coridoarele de studiu pentru ape sau rețele nu constituie, prin simpla reprezentare, perimetre sanitare instituite; limitele tehnice și legale se verifică prin documentele și avizele competente.



UTR Ip – Administrație publică în context patrimonial

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Ip
	Denumire	Administrație publică în context patrimonial
	Zonă funcțională dominantă	ZF09
	Denumire	Zonă de instituții și servicii de interes public
	Subzonă Funcțională	SZF09.1.01
	Denumire	Administrație publică
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde funcțiunile de administrație publică ale Hârlăului în context patrimonial. Reglementarea urmărește servicii accesibile, organizarea clară a incintei și păstrarea valorilor construite și peisagere. Încadrarea Ip nu acoperă automat toate instituțiile: învățământul, sănătatea și cultele/cultura au fișe distincte. Funcțiunea administrativă nu dovedește prin ea însăși domeniul public, titlul asupra terenului sau existența unui drept de extindere.
B1	Utilizări admise	Sunt admise sedii administrative, spații de lucru și relații cu publicul, arhive și funcțiuni auxiliare necesare instituției, amenajări pentru accesibilitate, reparații, consolidări și restaurări compatibile. Se admit curți, spații de așteptare și circulații interne organizate pentru funcționare, precum și instalațiile tehnice aferente. Folosirea clădirii se corelează cu capacitatea de evacuare și cu protecția patrimoniului, fără a considera fiecare încăpere liberă drept capacitate suplimentară pentru public.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Extinderile și conversiile se admit dacă păstrează profilul administrativ și nu afectează clădirile ori incintele valoroase. Funcțiunile auxiliare destinate publicului trebuie să fie proporționale și să nu devină comerț ori servicii autonome incompatibile. Se separă accesul publicului de serviciu, aprovizionare și zonele cu acces controlat. Organizarea de evenimente se examinează prin capacitate, protecția vecinătății și cerințele pentru adunarea publicului, fără a crea o utilizare nelimitată a curții.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise locuirea autonomă fără legătură cu funcțiunea reglementată, producția și depozitarea comercială, platformele logistice și utilizările poluante sau cu risc incompatibil. Nu se admit ocuparea trotuarului prin filtre de acces, blocarea evacuării și demolarea elementelor valoroase numai pentru parcaje. Modificarea funcțiunii principale a unei instituții nu se



Indicativ	Atribut	Valoare
		autorizează prin simpla denumire de serviciu complementar și nu modifică automat regimul urbanistic al terenului.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O funcțiune nenominalizată poate fi examinată numai dacă aparține categoriei de utilizări admise și nu modifică profilul unității. Solicitantul demonstrează compatibilitatea prin destinația încăperilor, capacitate, program, fluxuri, emisii și măsuri de protecție. Lipsa unei interdicții nominale nu echivalează cu admiterea oricărei activități; utilizările din B3 nu pot fi reîncadrate prin schimbarea denumirii comerciale. Certificatul de urbanism nu creează drepturi de construire suplimentare. PUD nu schimbă funcțiunea, UTR sau plafoanele POT, CUT, regim și înălțime, iar PUZ nu constituie o derogare automată.
C	Caracteristici ale parcelelor	<p>Parcela se dimensionează și se organizează pentru funcțiunea efectivă, capacitatea publicului și necesarul de incinte tehnice și plantate. Se păstrează structura valorilor și accesele istorice documentate. Nu se desprind loturi care lasă sediul fără curte funcțională, acces, parcaj ori condiții de protecție. O reorganizare patrimonială a bunurilor nu constituie, singură, fundament urbanistic pentru construibilitatea fiecărui lot rezultat.</p> <p>Parcela existentă, constituită legal, se examinează distinct de loturile nou create. Dimensiunile reduse ori o clădire existentă neconformă nu justifică demolarea obligatorie și nici legalizarea unei situații neautorizate. Întreținerea, consolidarea, adaptarea accesibilității și intervențiile admise se analizează fără agravarea neconformităților; extinderea presupune demonstrarea accesului, retragerilor, însoririi, securității la incendiu și încadrării indicatorilor pentru întreaga parcelă. Dezmembrarea nu poate lăsa clădiri fără acces, spații verzi sau terenul necesar funcționării.</p>
D	Amplasarea față de aliniament	Se păstrează raportul clădirii administrative și al curții reprezentative cu strada și frontul istoric. O extindere se subordonează corpului valoros și nu anulează spațiul de intrare. Retragera se justifică prin accesibilitate, vizibilitate, protecția monumentelor și traseele publicului, fără aplicarea mecanică a unui model de incintă nouă; nu se avansează bariere și cabine de control în spațiul public.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Corpurile noi independente se retrag astfel încât să respecte siguranța, însorirea vecinilor și protecția clădirilor existente; ca reper local, se păstrează minimum $H_f/2$ și minimum 5 m spre parcelele rezidențiale ori instituționale învecinate. Menținerea unui corp existent legal pe limită se tratează distinct; extinderea lui nu poate fi justificată doar prin această situație. Condițiile mai restrictive de patrimoniu prevalează.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Intervalele dintre corpuri trebuie să permită circulația și evacuarea publicului, intervenția, întreținerea și iluminarea încăperilor. Capacitatea unei extensii nu se poate obține prin acoperirea curții dacă aceasta afectează valorile ansamblului sau funcționarea. Pasarelele și legăturile între corpuri se



Indicativ	Atribut	Valoare
		dimensionează și se justifică prin proiectul instituției, fără să anuleze separările de incendiu și perspectivele semnificative.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	<p>Arhivele, spațiile tehnice și încăperile cu echipamente sensibile nu se amplasează în condiții de umezeală sau vulnerabilitate nedemonstrate. Orice intervenție la subsol ori fundații se corelează cu evaluarea clădirii și a vecinătăților.</p> <p>În suprapunerea cu ZRS06, construirea și modificările de teren se condiționează de evaluarea geotehnică a amplasamentului și, după caz, a influenței asupra versantului și vecinătăților. Încadrarea de studiu nu dovedește alunecare activă pe întreaga suprafață și nu se transformă într-o interdicție uniformă fără fundamentare. Se stabilesc soluțiile de fundare, colectare a apelor și sprijinire înaintea autorizării; sunt interzise descărcările necontrolate, umpluturile instabile și transferul riscului spre parcelele învecinate.</p>
H	Circulații și accesuri	Se asigură acces pietonal accesibil și lizibil din spațiul public până la punctele de relații cu publicul. Circulațiile de serviciu, transportul documentelor și aprovizionarea se organizează fără traversări periculoase ale zonelor de așteptare. Accesul de intervenție rămâne liber inclusiv în timpul programului aglomerat. Măsurile de control și securitate nu vor transfera cozi sau obstacole pe trotuar și nu împiedică evacuarea.
I	Staționarea autovehiculelor	<p>Se prevăd locuri pentru personal, vizitatori și utilizatorii cu mobilitate redusă potrivit necesarului incident; spațiul de primire a publicului nu se reduce la platformă de staționare. Vehiculele de serviciu și aprovizionarea se gestionează distinct de accesul pietonal.</p> <p>Necesarul de parcaje se calculează pentru capacitatea efectivă și funcțiunile propuse, potrivit regulilor generale și normelor aplicabile destinației. Proiectul indică locurile, accesele și manevrele pe teren asupra căruia există un drept de utilizare adecvat; simpla existență a unui loc liber pe stradă nu demonstrează asigurarea necesarului. Parcarea nu ocupă trotuare, trasee de evacuare, accesul intervenției ori suprafețele verzi obligatorii.</p>
J	Înălțimea maximă admisă	<p>SZF09.1.01 — Hârlău / context patrimonial: P+1E; Hmax total 7 m.</p> <p>Se aplică regimul patrimonial Ip din prezenta fișă; înălțimile altor tipuri de instituții nu sunt transferabile. Corpul nou se subordonează clădirii valoroase și protecției perspectivelor, chiar dacă aceasta cere o înălțime inferioară plafonului.</p> <p>Regimul de înălțime și înălțimea maximă se respectă concomitent, potrivit rândului de reglementare corespunzător subzonei, localității și caracterului amplasamentului. Mansardarea, etajele retrase și volumele tehnice nu pot fi folosite pentru eludarea acestor plafoane. Hmax este înălțimea totală până la coamă sau atic, raportată la punctul cel mai jos al terenului natural de sub</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		amprenta clădirii, potrivit definiției generale. Terasamentele nu pot ascunde o depășire a înălțimii. Pentru retrageri se utilizează distinct Hf, înălțimea fațadei considerate, definită în regulile generale.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Fațadele și curtea vor exprima clar accesul public, fără a altera valorile documentate. Reparațiile, termoizolarea și înlocuirea tâmplăriilor se adaptează clădirii; firmele, drapelele, iluminatul și instalațiile se montează prin soluții compatibile. Extinderile evită competiția volumetrică și imitațiile istorice nefundamentate. Tratarea fațadelor posterioare și a incintelor de serviciu va preveni degradarea perspectivelor din vecinătate.
L	Echipare edilitară	Instalațiile și bransamentele se verifică pentru capacitatea reală a instituției și se integrează fără afectarea patrimoniului. Echipamentele exterioare nu se amplasează pe căile publicului și nu transmit zgomot sau vibrații incompatibile locuirii învecinate. Autorizarea presupune soluții dimensionate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea apelor meteorice, cu respectarea condițiilor operatorilor. O rețea desenată ori un program de extindere nu dovedește capacitatea de bransare. Nu se admit deversări de ape uzate pe teren, în șanțul stradal ori în cursuri de apă. Lucrările edilitare protejează accesul, fundațiile, arborii și patrimoniul; poziția instalațiilor se verifică înaintea săpăturilor.
M	Spații libere și plantate	SZF09.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 30%. Curtile de reprezentare și grădinile valoroase se păstrează; circulațiile accesibile și spațiile de așteptare umbrite se organizează fără eliminarea vegetației obligatorii. Procentul minim nu este singurul criteriu pentru înlocuirea unei grădini istorice cu parcaje. Minimul de spațiu verde din rândul de reglementare se asigură pe parcelă, concomitent cu cerințele legale aplicabile funcțiunii. Se păstrează teren permeabil și vegetație adaptată locului; parcajele înierbate sau suprafețele decorative nu se asimilează automat spațiului verde cerut. Proiectul prezintă bilanțul suprafețelor și protecția arborilor pe durata lucrărilor.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile și porțile valoroase se conservă. Controlul accesului poate fi organizat prin delimitări discrete și transparente, corelate cu programul instituției și evacuarea. Nu se amplasează garduri ori elemente de securitate care afectează vizibilitatea la intersecții, ocupă trotuarul sau produc un ecran disproporționat în frontul patrimonial.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF09.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 30%. Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafoane locale maxime propuse. La autorizare, ele se aplică împreună cu limitele și condițiile obligatorii stabilite de legislația și reglementările tehnice aplicabile destinației și amplasamentului. POT efectiv admisibil nu poate depăși nici



Indicativ	Atribut	Valoare
		plafonul local al UTR, nici limita legală incidentă și se determină prin respectarea cumulativă a acestora. Respectarea POT nu înlătură condițiile privind CUT, regimul și înălțimea maximă, retragerile, accesul, parcajele, spațiile verzi, patrimoniul și regimurile de protecție sau risc.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF09.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 0,6. CUT din rândul de reglementare se aplică întregii parcele și tuturor corpurilor care intră în calculul suprafeței desfășurate, potrivit regulilor de calcul aplicabile. Menținerea POT sub plafon nu permite depășirea CUT sau a înălțimii. Dezmembrarea, etapizarea și folosirea unor denumiri de anexe nu pot multiplica dreptul de construire; fiecare etapă demonstrează încadrarea ansamblului existent și propus.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se verifică prioritar protecția patrimoniului și arheologiei în ZRS05. Regimul se aplică bunurilor și lucrărilor concrete; încadrarea locală în context patrimonial nu se prezintă ca act de aprobare al unei zone construite protejate. Se verifică suprapunerile efective cu ZRS05, ZRS06, ZRS13, ZRS14, ZRS19, ZRS24 și ZRS25, conform reglementărilor și amplasamentului. Aceste coduri nu sunt condiții aplicabile automat în totalitate fiecărei parcele. Regimurile se cumulează, iar dispoziția mai restrictivă incidentă prevalează. Coridoarele de studiu pentru ape sau rețele nu constituie, prin simpla reprezentare, perimetre sanitare instituite; limitele tehnice și legale se verifică prin documentele și avizele competente.



UTR Is – Sănătate și asistență socială

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Is
	Denumire	Sănătate și asistență socială
	Zonă funcțională dominantă	ZF09
	Denumire	Zonă de instituții și servicii de interes public
	Subzonă Funcțională	SZF09.2.01, SZF09.2.02
	Denumire	Sănătate și asistență socială
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde funcțiunile de sănătate și asistență socială ale Hârlăului, în subzone distincte pentru contextul patrimonial și regimul funcțional propus. Se urmăresc condițiile de igienă, accesul sigur al pacienților și beneficiarilor, protecția locuirii și păstrarea incintelor necesare funcționării. Codul Is nu substituie încadrarea fiecărei unități sanitare sau sociale în categoria sa reală; standardele specifice și regimurile de protecție se aplică în funcție de activitate și amplasament.
B1	Utilizări admise	Sunt admise servicii medicale și de asistență socială, spații de tratament, recuperare, îngrijire și activități auxiliare strict necesare, în limitele categoriei unității și ale autorizărilor incidente. Se admit reparații, consolidări, adaptarea accesibilității, modernizarea instalațiilor și amenajarea spațiilor exterioare terapeutice ori de odihnă. Funcțiunea nu dovedește proprietatea publică și nu conferă dreptul de a utiliza terenurile vecine pentru parcaje, acces sau protecție.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Extinderile și conversiile se admit dacă proiectul demonstrează circuitele funcționale, capacitatea infrastructurii și separarea fluxurilor curate, serviciilor și deșeurilor, potrivit tipului de activitate. Unitățile sociale cu cazare, programele de recuperare și serviciile cu ambulanțe sau aprovizionare specială se verifică distinct. În subzona patrimonială se păstrează valorile clădirilor și incintei; nevoia medicală nu înlocuiește procedurile de patrimoniu sau demonstrarea unei soluții conforme.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise utilizările autonome care consumă terenul necesar funcționării sanitare sau sociale, activitățile productive și depozitele incompatibile, precum și evacuarea necontrolată a deșeurilor ori apelor specifice. Nu se admit amplasări care amestecă accesul beneficiarilor vulnerabili cu manevre periculoase, ocupă căile de evacuare sau folosesc grădina terapeutică drept



Indicativ	Atribut	Valoare
		platformă de marfă. Schimbarea categoriei unității nu poate fi mascată prin păstrarea aceleiași denumiri comerciale.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O funcțiune nenominalizată poate fi examinată numai dacă aparține categoriei de utilizări admise și nu modifică profilul unității. Solicitantul demonstrează compatibilitatea prin destinația încăperilor, capacitate, program, fluxuri, emisii și măsuri de protecție. Lipsa unei interdicții nominale nu echivalează cu admiterea oricărei activități; utilizările din B3 nu pot fi reîncadrate prin schimbarea denumirii comerciale. Certificatul de urbanism nu creează drepturi de construire suplimentare. PUD nu schimbă funcțiunea, UTR sau plafoanele POT, CUT, regim și înălțime, iar PUZ nu constituie o derogare automată.
C	Caracteristici ale parcelelor	<p>Incinta va permite circuitele, spațiile de protecție, accesibilitatea și amenajările exterioare cerute categoriei reale. Extinderea se evaluează pentru ansamblul funcțional și pentru întreaga capacitate propusă, nu numai pentru corpul nou. Dezmembrarea nu poate priva unitatea de acces de urgență, zonă de serviciu ori spațiul verde necesar. Acordurile patrimoniale și drepturile de utilizare se demonstrează, fără prezumții întemeiate pe funcțiunea sanitară sau socială.</p> <p>Parcela existentă, constituită legal, se examinează distinct de loturile nou create. Dimensiunile reduse ori o clădire existentă neconformă nu justifică demolarea obligatorie și nici legalizarea unei situații neautorizate. Întreținerea, consolidarea, adaptarea accesibilității și intervențiile admise se analizează fără agravarea neconformităților; extinderea presupune demonstrarea accesului, retragerilor, însoririi, securității la incendiu și încadrării indicatorilor pentru întreaga parcelă. Dezmembrarea nu poate lăsa clădiri fără acces, spații verzi sau terenul necesar funcționării.</p>
D	Amplasarea față de aliniament	Clădirile și intrările se amplasează astfel încât să asigure primirea pacienților și accesul accesibil în afara manevrelor de serviciu. Raportul cu strada se corelează cu protecția față de zgomot și trafic și frontului patrimonial unde este incident. Nu se avansează în zona necesară trotuarului ori profilului stradal pentru a obține un spațiu de așteptare; organizarea se rezolvă în incinta disponibilă legal.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	<p>Retragerile se dimensionează după categoria sanitară sau socială, iluminare, intimitate, condițiile de igienă și securitate la incendiu. Vecinătatea locuințelor impune protecția față de instalații, aprovizionare și spații de deșeuri. Alipirea la limită nu se admite ca soluție implicită pentru un corp nou; păstrarea unei situații existente legal nu justifică sporirea capacității fără demonstrarea condițiilor actuale aplicabile.</p> <p>Pentru unitățile cu spitalizare continuă care intră sub art. 14 alin.(1) din normele aprobate prin OMS nr. 119/2014, zona de protecție se stabilește prin studii de impact asupra sănătății; norma prevede excepția unităților cu</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		minimum 50 m față de locuințe și arterele ori zonele indicate acolo. Pentru spitalizare de zi și categoriile din alin.(2), se aplică minimum 15 m față de clădirile de locuit sau limita stabilită prin studiul prevăzut de normă. Categoria reală se verifică înaintea autorizării.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanțele dintre corpuri asigură separarea circuitelor, accesul de intervenție, evacuarea și calitatea încăperilor utilizate permanent. Legăturile funcționale nu pot anula separările necesare siguranței. Proiectul de extindere va considera funcționarea unității pe durata șantierului și situația finală a tuturor corpurilor, inclusiv efectele instalațiilor și ale acceselor asupra clădirilor și parcelelor vecine.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	<p>Condiționările geotehnice ale subzonelor se investighează la nivelul amplasamentului și al incintei; ponderea mare a unei suprapunerii de studiu nu dovedește singură alunecare activă. Continuitatea accesului de urgență, stabilitatea platformelor și protecția instalațiilor sunt verificate împreună cu clădirile. Amplasarea unor spații sensibile la subsol necesită demonstrarea protecției față de apă și a condițiilor de evacuare.</p> <p>În suprapunerea cu ZRS06, construirea și modificările de teren se condiționează de evaluarea geotehnică a amplasamentului și, după caz, a influenței asupra versantului și vecinătăților. Încadrarea de studiu nu dovedește alunecare activă pe întreaga suprafață și nu se transformă într-o interdicție uniformă fără fundamentare. Se stabilesc soluțiile de fundare, colectare a apelor și sprijinire înaintea autorizării; sunt interzise descărcările necontrolate, umpluturile instabile și transferul riscului spre parcelele învecinate.</p>
H	Circulații și accesuri	Se organizează accesul accesibil al pacienților și beneficiarilor, cel al personalului și serviciilor și, când categoria o impune, accesul de urgență. Traseele pentru persoane cu mobilitate redusă vor fi continue, fără dependența de ochiuri prin platformele de marfă. Accesul ambulanțelor și intervenției rămâne liber; folosirea unei porți comune nu poate produce conflicte funcționale nerezolvate. Circulațiile și evacuarea se dimensionează pentru utilizatorii efectivi, inclusiv cei cu autonomie redusă.
I	Staționarea autovehiculelor	<p>Staționarea de urgență și zonele necesare transferului pacienților nu se contabilizează ca parcare obișnuită dacă trebuie menținute libere pentru funcționare. Parcajele se organizează fără ocuparea spațiilor terapeutice și cu legături accesibile către intrare.</p> <p>Necesarul de parcaje se calculează pentru capacitatea efectivă și funcțiunile propuse, potrivit regulilor generale și normelor aplicabile destinației. Proiectul indică locurile, accesele și manevrele pe teren asupra căruia există un drept de utilizare adecvat; simpla existență a unui loc liber pe stradă nu demonstrează asigurarea necesarului. Parcarea nu ocupă trotuare, trasee de evacuare, accesul intervenției ori suprafețele verzi obligatorii.</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
J	Înălțimea maximă admisă	<p>SZF09.2.01 — Hârlău / context patrimonial: P+1E; Hmax total 7 m.</p> <p>SZF09.2.02 — Hârlău: P+3E; Hmax total 14 m.</p> <p>Înălțimea și numărul nivelurilor se aplică împreună cu limita de ocupare din rubrica O și cu cerințele categoriei efective. Regimul funcțional propus nu se transferă subzonei patrimoniale. Respectarea unui POT mai redus nu permite adăugarea de niveluri peste regimul maxim de niveluri din prezenta fișă; soluția funcțională și evacuarea utilizatorilor vulnerabili pot impune un gabarit inferior maximelor.</p> <p>Regimul de înălțime și înălțimea maximă se respectă concomitent, potrivit rândului de reglementare corespunzător subzonei, localității și caracterului amplasamentului. Mansardarea, etajele retrase și volumele tehnice nu pot fi folosite pentru eludarea acestor plafoane. Hmax este înălțimea totală până la coamă sau atic, raportată la punctul cel mai jos al terenului natural de sub amprenta clădirii, potrivit definiției generale. Terasamentele nu pot ascunde o depășire a înălțimii. Pentru retrageri se utilizează distinct Hf, înălțimea fațadei considerate, definită în regulile generale.</p>
K	Aspectul exterior al clădirilor	<p>Arhitectura va avea intrări și circulații lizibile, materiale adecvate igienei și exploatării și o relație calmă cu vecinătatea. Clădirile valoroase se conservă prin soluții compatibile; instalațiile de ventilare, răcire, evacuare și iluminatul nu domină fațadele sau perspectivele istorice. Extinderile evită aglomerarea curților și protejează intimitatea spațiilor de îngrijire, fără ecrane opace disproporționate.</p>
L	Echipare edilitară	<p>Apa, canalizarea, energia, ventilarea și gestionarea deșeurilor se dimensionează pentru categoria unității și capacitatea reală. Soluțiile pentru deșeurile medicale și apele cu cerințe speciale se diferențiază de colectarea menajeră, potrivit obligațiilor incidente. O soluție edilitară generică pentru locuințe nu demonstrează conformitatea unei unități sanitare.</p> <p>Autorizarea presupune soluții dimensionate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea apelor meteorice, cu respectarea condițiilor operatorilor. O rețea desenată ori un program de extindere nu dovedește capacitatea de branșare. Nu se admit deversări de ape uzate pe teren, în șanțul stradal ori în cursuri de apă. Lucrările edilitare protejează accesul, fundațiile, arborii și patrimoniul; poziția instalațiilor se verifică înaintea săpăturilor.</p>
M	Spații libere și plantate	<p>SZF09.2.01 — Hârlău / context patrimonial: 35%.</p> <p>SZF09.2.02 — Hârlău: 35%.</p> <p>Se prevăd spații plantate cu rol de protecție și, după caz, de odihnă și recuperare, ferite de circulațiile de serviciu. Suprafețele verzi de reglementare se corelează cu condițiile specifice categoriei; terasa, parcajul sau platforma tehnică nu substituie automat aceste suprafețe.</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		Minimul de spațiu verde din rândul de reglementare se asigură pe parcelă, concomitent cu cerințele legale aplicabile funcțiunii. Se păstrează teren permeabil și vegetație adaptată locului; parcajele înierbate sau suprafețele decorative nu se asimilează automat spațiului verde cerut. Proiectul prezintă bilanțul suprafețelor și protecția arborilor pe durata lucrărilor.
N	Împrejmuiuri	Împrejmuirea se adaptează protecției beneficiarilor și controlului accesului, fără a împiedica intervenția ori vizibilitatea intrărilor. În context patrimonial se păstrează componentele valoroase și se integrează dispozitivele de control. Nu se creează obstacole periculoase pe traseele persoanelor cu mobilitate redusă și nu se amplasează garduri pe accese ori servituți legale.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF09.2.01 — Hârlău / context patrimonial: 30%. SZF09.2.02 — Hârlău: 35%. În UTR Is, pentru construcțiile de sănătate încadrate la pct. 2.2.3 din anexa nr. 2 la Regulamentul general de urbanism, se aplică limita de 20% pentru terenul ocupat de construcții, împreună cu cerințele specifice categoriei unității sanitare. Valorile locale de 30% sau 35% nu permit depășirea limitei legale aplicabile. Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafoane locale maxime propuse. La autorizare, ele se aplică împreună cu limitele și condițiile obligatorii stabilite de legislația și reglementările tehnice aplicabile destinației și amplasamentului. POT efectiv admisibil nu poate depăși nici plafonul local al UTR, nici limita legală incidentă și se determină prin respectarea cumulativă a acestora. Respectarea POT nu înlătură condițiile privind CUT, regimul și înălțimea maximă, retragerile, accesul, parcajele, spațiile verzi, patrimoniul și regimurile de protecție sau risc. În cazul asistenței sociale se verifică destinația efectivă și normele incidente, fără asimilarea automată a oricărui program unei categorii sanitare diferite.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF09.2.01 — Hârlău / context patrimonial: 0,6. SZF09.2.02 — Hârlău: 1,4. CUT din rândul de reglementare se aplică întregii parcele și tuturor corpurilor care intră în calculul suprafeței desfășurate, potrivit regulilor de calcul aplicabile. Menținerea POT sub plafon nu permite depășirea CUT sau a înălțimii. Dezmembrarea, etapizarea și folosirea unor denumiri de anexe nu pot multiplica dreptul de construire; fiecare etapă demonstrează încadrarea ansamblului existent și propus.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare	ZRS19 se aplică în funcție de categoria obiectivului și de condițiile sanitare efectiv incidente, fără a inventa o rază uniformă pentru toate unitățile Is. În contextul patrimonial se verifică și ZRS05; avizele se obțin pentru proiectul



Indicativ	Atribut	Valoare
	Suplimentară (ZRS)	<p>concret, fără prezumția că regimul funcțional înlocuiește protecția patrimoniului.</p> <p>Se verifică suprapunerile efective cu ZRS05, ZRS06, ZRS13, ZRS14, ZRS19, ZRS24 și ZRS25, conform reglementărilor și amplasamentului. Aceste coduri nu sunt condiții aplicabile automat în totalitate fiecărei parcele. Regimurile se cumulează, iar dispoziția mai restrictivă incidentă prevalează. Coridoarele de studiu pentru ape sau rețele nu constituie, prin simpla reprezentare, perimetre sanitare instituite; limitele tehnice și legale se verifică prin documentele și avizele competente.</p>



UTR li – Învățământ

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	li
	Denumire	Învățământ
	Zonă funcțională dominantă	ZF09
	Denumire	Zonă de instituții și servicii de interes public
	Subzonă Funcțională	SZF09.3.01, SZF09.3.02, SZF09.3.03
	Denumire	Învățământ
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde incintele de învățământ din Hârlău și Pârcovaci, cu diferențierea subzonei patrimoniale și a regimurilor locale. Prioritatea este funcționarea în siguranță, calitatea spațiilor educaționale și protejarea terenului necesar recreerii și activităților în aer liber. Suprafața liberă a unei școli nu este rezervă necondiționată de construire. Încadrarea funcțională nu certifică proprietatea și nu transferă în Pârcovaci regimul mai înalt prevăzut pentru o subzonă din Hârlău.
B1	Utilizări admise	Sunt admise clădiri și spații de învățământ, laboratoare, biblioteci, săli pentru activități educaționale, sport și recreere aferente unității, curți, terenuri de joc și amenajări accesibile. Se admit reparații, consolidări, modernizări și instalații necesare funcționării, cu păstrarea condițiilor de igienă și siguranță pentru elevi și personal. Elementele de patrimoniu se conservă potrivit regimului concret, iar capacitatea se dimensionează pentru incinta disponibilă.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Extinderile, sălile de sport, cantinele și alte funcțiuni auxiliare se admit dacă sunt proporționale cu unitatea și dacă se păstrează suprafețele și condițiile obligatorii pentru educație, recreere și vegetație. Folosirea comunitară în afara programului se organizează cu acces și control distinct, fără afectarea siguranței elevilor și a locuirii vecine. Cazarea ori alte programe speciale necesită verificarea categoriei efective și a cerințelor proprii, fără a fi deduse automat din codul li.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise locuirea sau comerțul autonom care consumă terenul necesar școlii, depozitarea și producția incompatibile, activitățile cu emisii ori trafic greu periculos și transformarea curții de recreere în parcare generală. Nu se admit dezmembrări care fac imposibilă funcționarea conformă, amplasarea construcțiilor în zonele de evacuare și depozitarea materialelor periculoase



Indicativ	Atribut	Valoare
		În accesul elevilor. Construcțiile temporare sunt supuse aceluiași verificări de amplasare și siguranță incidente.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O funcțiune nenominalizată poate fi examinată numai dacă aparține categoriei de utilizări admise și nu modifică profilul unității. Solicitantul demonstrează compatibilitatea prin destinația încăperilor, capacitate, program, fluxuri, emisii și măsuri de protecție. Lipsa unei interdicții nominale nu echivalează cu admiterea oricărei activități; utilizările din B3 nu pot fi reîncadrate prin schimbarea denumirii comerciale. Certificatul de urbanism nu creează drepturi de construire suplimentare. PUD nu schimbă funcțiunea, UTR sau plafoanele POT, CUT, regim și înălțime, iar PUZ nu constituie o derogare automată.
C	Caracteristici ale parcelelor	Se păstrează incinta funcțională și posibilitatea de a organiza separat fluxurile elevilor, personalului și serviciilor. O extindere se dimensionează după categoria unității și capacitatea reală, inclusiv curțile și terenurile pentru activități în aer liber. Comasarea poate îmbunătăți organizarea, dar nu justifică reducerea condițiilor obligatorii; dezmembrarea nu poate transforma terenul educațional necesar într-un lot independent de investiție. Parcela existentă, constituită legal, se examinează distinct de loturile nou create. Dimensiunile reduse ori o clădire existentă neconformă nu justifică demolarea obligatorie și nici legalizarea unei situații neautorizate. Întreținerea, consolidarea, adaptarea accesibilității și intervențiile admise se analizează fără agravarea neconformităților; extinderea presupune demonstrarea accesului, retragerilor, însoririi, securității la incendiu și încadrării indicatorilor pentru întreaga parcelă. Dezmembrarea nu poate lăsa clădiri fără acces, spații verzi sau terenul necesar funcționării.
D	Amplasarea față de aliniament	Se păstrează raportul clădirilor existente cu strada și, în subzona patrimonială, valorile frontului și incintei. Corpurile noi se amplasează astfel încât intrarea și zona de așteptare să rămână sigure, retrase funcțional de manevrele auto și fără îngustarea trotuarului. Retragera necesară protecției față de zgomot și trafic se justifică prin soluția instituției; nu se folosește curtea frontală doar pentru maximizarea suprafeței construite.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Distanțele laterale și posterioare se stabilesc pentru iluminarea naturală a spațiilor educaționale, însorirea cerută, evacuare și accesul intervenției, cu protejarea locuințelor vecine. Alipirea la o limită nu este soluție implicită pentru o clădire școlară. Pereții și ferestrele se configurează fără a transfera zgomotul și disconfortul terenurilor de sport asupra vecinilor; condițiile de patrimoniu pot impune retrageri și gabarite mai restrictive. Pentru creșe, grădinițe și școli se aplică art. 14 alin.(2) din normele aprobate prin OMS nr. 119/2014: zona de protecție sanitară față de clădirile de locuit din vecinătate este de minimum 15 m sau cea stabilită prin studii de impact



Indicativ	Atribut	Valoare
		asupra sănătății populației, în condițiile normei. Aceasta nu se înlocuiește cu o retragere generică pentru locuințe.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Corpurile, curțile și terenurile sportive se organizează unitar, cu distanțe suficiente pentru evacuare, iluminare și separarea activităților. O legătură acoperită nu poate suprima accesul de intervenție sau curtea obligatorie. Studiul de amplasare va verifica situația finală a întregii incinte și vecinătățile, inclusiv efectele asupra sălilor existente și posibilitatea exploatării în siguranță în timpul etapelor de construire.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	<p>Terenurile de joacă și zonele frecventate de copii nu se amplasează în sectoare a căror siguranță nu este demonstrată. Stabilitatea taluzurilor, arborilor și zidurilor de sprijin se verifică împreună cu clădirile. Descărcarea apelor de pe terenurile sportive și acoperișuri nu se concentrează spre căile de acces ori vecinătăți.</p> <p>În suprapunerea cu ZRS06, construirea și modificările de teren se condiționează de evaluarea geotehnică a amplasamentului și, după caz, a influenței asupra versantului și vecinătăților. Încadrarea de studiu nu dovedește alunecare activă pe întreaga suprafață și nu se transformă într-o interdicție uniformă fără fundamentare. Se stabilesc soluțiile de fundare, colectare a apelor și sprijinire înaintea autorizării; sunt interzise descărcările necontrolate, umpluturile instabile și transferul riscului spre parcelele învecinate.</p>
H	Circulații și accesuri	Accesul principal pietonal va fi lizibil și accesibil, separat de aprovizionare și de colectarea deșeurilor. Se organizează sosirea și plecarea elevilor fără ocuparea trotuarului și fără manevre auto în zona de așteptare. Traseele de evacuare, accesul serviciilor de urgență și zonele de adunare rămân libere. Folosirea comunitară a dotărilor nu va permite accesul necontrolat în zonele educaționale care trebuie protejate.
I	Staționarea autovehiculelor	<p>Parcajele personalului și serviciilor se amplasează fără a consuma curtea necesară recreerii și fără a intersecta necontrolat traseele copiilor. Se prevăd soluții pentru accesibilitate și staționare organizată conform cerințelor incidentale.</p> <p>Necesarul de parcaje se calculează pentru capacitatea efectivă și funcțiunile propuse, potrivit regulilor generale și normelor aplicabile destinației. Proiectul indică locurile, accesele și manevrele pe teren asupra căruia există un drept de utilizare adecvat; simpla existență a unui loc liber pe stradă nu demonstrează asigurarea necesarului. Parcarea nu ocupă trotuare, trasee de evacuare, accesul intervenției ori suprafețele verzi obligatorii.</p>
J	Înălțimea maximă admisă	<p>SZF09.3.01 — Hârlău / context patrimonial: P+1E; Hmax total 7 m.</p> <p>SZF09.3.02 — Hârlău: P+2E; Hmax total 11 m.</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		<p>SZF09.3.03 — Pârcovaci: P+1E; Hmax total 7 m.</p> <p>Regimul și înălțimea de reglementare se aplică împreună cu limita legală specifică din rubrica O. Regimul subzonei funcționale Hârlău nu se transferă subzonei patrimoniale ori Pârcovaci. Reducerea amprente pentru respectarea limitei legale nu permite adăugarea de niveluri peste reglementarea locală; programul educațional trebuie dimensionat realist pentru toate constrângerile cumulative.</p> <p>Regimul de înălțime și înălțimea maximă se respectă concomitent, potrivit rândului de reglementare corespunzător subzonei, localității și caracterului amplasamentului. Mansardarea, etajele retrase și volumele tehnice nu pot fi folosite pentru eludarea acestor plafoane. Hmax este înălțimea totală până la coamă sau atic, raportată la punctul cel mai jos al terenului natural de sub amprenta clădirii, potrivit definiției generale. Terasamentele nu pot ascunde o depășire a înălțimii. Pentru retrageri se utilizează distinct Hf, înălțimea fațadei considerate, definită în regulile generale.</p>
K	Aspectul exterior al clădirilor	<p>Arhitectura va asigura intrări ușor de identificat, materiale rezistente și spații exterioare coerente, evitând suprafețe și detalii periculoase. În context patrimonial se conservă caracterul clădirilor și al incintei, iar extinderile se subordonează acestora. Echipamentele sportive, panourile și instalațiile nu vor domina frontul ori perspectivele istorice. Reabilitarea energetică se adaptează valorilor documentate și cerințelor de iluminare și ventilare ale spațiilor educaționale.</p>
L	Echipare edilitară	<p>Apa potabilă, grupurile sanitare, încălzirea, ventilarea și evacuarea apelor se dimensionează pentru capacitatea efectivă. Nu se autorizează creșterea capacității bazată numai pe o extindere viitoare a rețelei. Lucrările pe incintă se organizează fără expunerea elevilor la șantier, instalații sau trasee de serviciu periculoase.</p> <p>Autorizarea presupune soluții dimensionate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea apelor meteorice, cu respectarea condițiilor operatorilor. O rețea desenată ori un program de extindere nu dovedește capacitatea de branșare. Nu se admit deversări de ape uzate pe teren, în șanțul stradal ori în cursuri de apă. Lucrările edilitare protejează accesul, fundațiile, arborii și patrimoniul; poziția instalațiilor se verifică înaintea săpăturilor.</p>
M	Spații libere și plantate	<p>SZF09.3.01 — Hârlău / context patrimonial: 40%.</p> <p>SZF09.3.02 — Hârlău: 40%.</p> <p>SZF09.3.03 — Pârcovaci: 40%.</p> <p>Suprafețele plantate, curțile de recreere și terenurile de sport se disting în bilanț, fără a considera întreaga suprafață neconstruită drept spațiu verde. Minimul de reglementare de vegetație și condițiile specifice educației se</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		<p>aplică simultan; terenurile de joacă se amenajează în raport cu însoțirea, vârsta utilizatorilor și siguranța.</p> <p>Minimul de spațiu verde din rândul de reglementare se asigură pe parcelă, concomitent cu cerințele legale aplicabile funcțiunii. Se păstrează teren permeabil și vegetație adaptată locului; parcajele înierbate sau suprafețele decorative nu se asimilează automat spațiului verde cerut. Proiectul prezintă bilanțul suprafețelor și protecția arborilor pe durata lucrărilor.</p>
N	Împrejmuiuri	<p>Împrejmuirea asigură protecția utilizatorilor și controlul accesului, cu vizibilitate adecvată în zona intrărilor și fără blocarea evacuării. Se evită elementele tăioase și soluțiile care produc un ecran excesiv către vecinătăți. În incintele patrimoniale se păstrează zidurile și porțile valoroase, adaptând controlul accesului prin intervenții compatibile.</p>
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	<p>SZF09.3.01 — Hârlău / context patrimonial: 30%.</p> <p>SZF09.3.02 — Hârlău: 30%.</p> <p>SZF09.3.03 — Pârcovaci: 30%.</p> <p>În UTR li, pentru construcțiile de învățământ încadrate la pct. 2.2.2 din anexa nr. 2 la Regulamentul general de urbanism, suprafața ocupată de construcții nu va depăși 25% din terenul total, chiar dacă plafonul local înscris în tabelul UTR este 30%. Se respectă concomitent celelalte condiții de dimensionare specifice unității de învățământ.</p> <p>Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafoane locale maxime propuse. La autorizare, ele se aplică împreună cu limitele și condițiile obligatorii stabilite de legislația și reglementările tehnice aplicabile destinației și amplasamentului. POT efectiv admisibil nu poate depăși nici plafonul local al UTR, nici limita legală incidentă și se determină prin respectarea cumulativă a acestora. Respectarea POT nu înlătură condițiile privind CUT, regimul și înălțimea maximă, retragerile, accesul, parcajele, spațiile verzi, patrimoniul și regimurile de protecție sau risc.</p>
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	<p>SZF09.3.01 — Hârlău / context patrimonial: 0,6.</p> <p>SZF09.3.02 — Hârlău: 0,9.</p> <p>SZF09.3.03 — Pârcovaci: 0,6.</p> <p>CUT din rândul de reglementare se aplică întregii parcele și tuturor corpurilor care intră în calculul suprafeței desfășurate, potrivit regulilor de calcul aplicabile. Menținerea POT sub plafon nu permite depășirea CUT sau a înălțimii. Dezmembrarea, etapizarea și folosirea unor denumiri de anexe nu pot multiplica dreptul de construire; fiecare etapă demonstrează încadrarea ansamblului existent și propus.</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	<p>Pentru subzona patrimonială se verifică ZRS05 și procedurile de protecție incidente. Avizele și condițiile de amplasament nu se deduc din simpla existență a unei școli, ci din intervenția și regimurile efectiv aplicabile.</p> <p>Se verifică suprapunerile efective cu ZRS05, ZRS06, ZRS13, ZRS14, ZRS19, ZRS24 și ZRS25, conform reglementărilor și amplasamentului. Aceste coduri nu sunt condiții aplicabile automat în totalitate fiecărei parcele. Regimurile se cumulează, iar dispoziția mai restrictivă incidentă prevalează. Coridoarele de studiu pentru ape sau rețele nu constituie, prin simpla reprezentare, perimetre sanitare instituite; limitele tehnice și legale se verifică prin documentele și avizele competente.</p>



UTR lcc – Culte și cultură

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	lcc
	Denumire	Culte și cultură
	Zonă funcțională dominantă	ZF09
	Denumire	Zonă de instituții și servicii de interes public
	Subzonă Funcțională	SZF09.4.01, SZF09.4.02, SZF09.4.03
	Denumire	Culte și cultură
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde incinte pentru culte și cultură din Hârlău și Pârcovaci, cu diferențierea subzonei în context patrimonial. Se păstrează funcțiunea de interes comunitar, relația cu spațiul public și capacitatea incintei de a primi utilizatorii în siguranță. lcc nu înlocuiește regimul de conservare al nucleului istoric Zci și nu îl extinde automat asupra tuturor obiectivelor. Funcțiunea de cult ori cultură nu dovedește statutul de monument, proprietatea sau existența unui drept asupra terenurilor vecine.
B1	Utilizări admise	Sunt admise clădiri și amenajări de cult și cultură, spații pentru activități comunitare compatibile, expoziții, biblioteci, educație culturală și funcțiuni auxiliare necesare. Se admit întreținerea, consolidarea și restaurarea clădirilor, amenajările pentru accesibilitate și spațiile exterioare plantate ori de întâlnire. Programul se adaptează capacității reale și regimului de protecție, păstrând relația cu locuirea și cu circulațiile din vecinătate.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Extinderile, sălile pentru public, serviciile auxiliare și evenimentele se admit dacă sunt compatibile cu destinația principală, cu dimensiunea incintei și cu protecția vecinilor. Se verifică numărul utilizatorilor, evacuarea, accesul, aprovizionarea și nivelul de zgomot. În subzona patrimonială, intervenția se fundamentează prin valori documentate și regimurile incidente; o funcțiune culturală nu justifică demolarea ori modificarea neavizată a patrimoniului. Serviciile comerciale auxiliare nu vor deveni utilizarea dominantă.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise ansamblurile rezidențiale autonome, depozitele comerciale, producția poluantă și activitățile logistice incompatibile. Nu se admit construcții și amenajări care blochează evacuarea publicului, domină monumentele ori transformă întreaga curte în parcare. Organizarea temporară de evenimente nu poate crea drepturi permanente de construire,



Indicativ	Atribut	Valoare
		iar caracterul demontabil al unei structuri nu înlătură cerințele legale pentru amplasare, siguranță și protecție.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O funcțiune nenominalizată poate fi examinată numai dacă aparține categoriei de utilizări admise și nu modifică profilul unității. Solicitantul demonstrează compatibilitatea prin destinația încăperilor, capacitate, program, fluxuri, emisii și măsuri de protecție. Lipsa unei interdicții nominale nu echivalează cu admiterea oricărei activități; utilizările din B3 nu pot fi reîncadrate prin schimbarea denumirii comerciale. Certificatul de urbanism nu creează drepturi de construire suplimentare. PUD nu schimbă funcțiunea, UTR sau plafoanele POT, CUT, regim și înălțime, iar PUZ nu constituie o derogare automată.
C	Caracteristici ale parcelelor	<p>Se păstrează incinta necesară funcțiunii, accesului, adunării publicului și spațiilor plantate. Reorganizarea parcelei nu poate izola o componentă valoroasă, priva instituția de căi de evacuare sau crea loturi dependente de accesuri neasigurate. Pentru clădirile și incintele existente legal, lucrările de întreținere și siguranță se disting de creșterea capacității, care trebuie demonstrată pentru situația finală a ansamblului.</p> <p>Parcela existentă, constituită legal, se examinează distinct de loturile nou create. Dimensiunile reduse ori o clădire existentă neconformă nu justifică demolarea obligatorie și nici legalizarea unei situații neautorizate. Întreținerea, consolidarea, adaptarea accesibilității și intervențiile admise se analizează fără agravarea neconformităților; extinderea presupune demonstrarea accesului, retragerilor, însoririi, securității la incendiu și încadrării indicatorilor pentru întreaga parcelă. Dezmembrarea nu poate lăsa clădiri fără acces, spații verzi sau terenul necesar funcționării.</p>
D	Amplasarea față de aliniament	Clădirile și amenajările se amplasează în acord cu frontul legal și cu spațiul de primire a publicului. În context patrimonial se păstrează relațiile și perspectivele semnificative; în Pârcovaci se respectă scara rurală și raportul cu ulița și gospodăriile. Intrările, treptele și rampele nu vor ocupa trotuarul, iar retragerile funcționale necesare nu se reduc pentru maximizarea volumului.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Pentru corpuri noi se asigură retrageri care permit întreținerea, iluminarea, intervenția și protecția vecinătății rezidențiale; alipirea nu este soluție implicită. Clădirile existente legal mai apropiate de limită pot fi conservate în condițiile incidente, dar extinderile trebuie să demonstreze lipsa agravării impactului. Instalațiile și zonele de serviciu se amplasează fără transmiterea de zgomot și mirosuri spre locuințe; cerințele mai restrictive de patrimoniu prevalează.



Indicativ	Atribut	Valoare
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanțele și spațiile dintre corpuri permit evacuarea publicului, accesul intervenției și păstrarea relațiilor valoroase ale incintei. Legăturile acoperite și anexele se justifică prin program, fără închiderea curții până la pierderea funcției de primire și recreere. Dacă există încăperi pentru ședere permanentă sau funcțiuni educaționale, se verifică și cerințele specifice de iluminare, însorire și protecție sanitară.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe terenurile condiționate geotehnic se evaluează clădirile, zidurile și zonele în care se adună publicul. Lucrările în sol se corelează cu sensibilitatea arheologică și cu protecția patrimoniului, unde sunt incidente. Evacuarea pluvială nu se concentrează către trepte, intrări ori gospodăriile vecine. În suprapunerea cu ZRS06, construirea și modificările de teren se condiționează de evaluarea geotehnică a amplasamentului și, după caz, a influenței asupra versantului și vecinătăților. Încadrarea de studiu nu dovedește alunecare activă pe întreaga suprafață și nu se transformă într-o interdicție uniformă fără fundamentare. Se stabilesc soluțiile de fundare, colectare a apelor și sprijinire înaintea autorizării; sunt interzise descărcările necontrolate, umpluturile instabile și transferul riscului spre parcelele învecinate.
H	Circulații și accesuri	Se organizează accesul accesibil al publicului și traseele de evacuare pentru capacitatea reală, distinct de serviciu și aprovizionare. La evenimente, intrările și porțile se gestionează fără blocarea trotuarului și a accesului de urgență. Traseele din incintă vor rămâne clare și practicabile; delimitările temporare, standurile și mobilierul nu reduc gabaritele necesare și nu ocupă zonele de adunare.
I	Staționarea autovehiculelor	Parcajele se dimensionează pentru funcțiunea și capacitatea efectivă, fără a considera automat disponibile terenurile publice ori vecine. Soluțiile comune sau exterioare incintei necesită drept de utilizare demonstrat și legături pietonale sigure; accesul și evacuarea publicului rămân prioritare. Necesarul de parcaje se calculează pentru capacitatea efectivă și funcțiunile propuse, potrivit regulilor generale și normelor aplicabile destinației. Proiectul indică locurile, accesele și manevrele pe teren asupra căruia există un drept de utilizare adecvat; simpla existență a unui loc liber pe stradă nu demonstrează asigurarea necesarului. Parcarea nu ocupă trotuare, trasee de evacuare, accesul intervenției ori suprafețele verzi obligatorii.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF09.4.01 — Hârlău / context patrimonial: P+1E; Hmax total 7 m. SZF09.4.02 — Hârlău: P+1E; Hmax total 8 m. SZF09.4.03 — Pârcovaci: P+1E; Hmax total 7 m. Se păstrează regimurile distincte pentru Hârlău patrimonial, Hârlău funcțional și Pârcovaci. Elementele specifice cultului ori instalațiile scenice nu creează automat un drept de depășire; orice situație specială se verifică prin



Indicativ	Atribut	Valoare
		<p>reglementările și procedurile efectiv incidente, fără excepție generică înscrisă prin această fișă. Relația cu patrimoniul poate impune volume mai mici decât maximul de reglementare.</p> <p>Regimul de înălțime și înălțimea maximă se respectă concomitent, potrivit rândului de reglementare corespunzător subzonei, localității și caracterului amplasamentului. Mansardarea, etajele retrase și volumele tehnice nu pot fi folosite pentru eludarea acestor plafoane. Hmax este înălțimea totală până la coamă sau atic, raportată la punctul cel mai jos al terenului natural de sub amprenta clădirii, potrivit definiției generale. Terasamentele nu pot ascunde o depășire a înălțimii. Pentru retrageri se utilizează distinct Hf, înălțimea fațadei considerate, definită în regulile generale.</p>
K	Aspectul exterior al clădirilor	<p>Arhitectura și amenajările exterioare exprimă destinația fără a domina nejustificat țesutul învecinat. Se păstrează componentele cu valoare documentată și se integrează discret instalațiile, semnalizarea și iluminatul. Reconstituirile decorative fără fundament, reclamele supradimensionate și fațadele de serviciu netratate sunt incompatibile cu rolul comunitar al incintei. În Pârcovaci, scara, materialele și relația cu gospodăriile vor rămâne adecvate cadrului rural.</p>
L	Echipare edilitară	<p>Instalațiile pentru săli și evenimente se verifică pentru capacitatea publicului, ventilare și siguranță. Echipamentele de sonorizare și climatizare se amplasează și se exploatează fără disconfort incompatibil către locuințe. Lucrările edilitare în incintele patrimoniale protejează zidăriile, arborii și eventualele vestigii.</p> <p>Autorizarea presupune soluții dimensionate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea apelor meteorice, cu respectarea condițiilor operatorilor. O rețea desenată ori un program de extindere nu dovedește capacitatea de branșare. Nu se admit deversări de ape uzate pe teren, în șanțul stradal ori în cursuri de apă. Lucrările edilitare protejează accesul, fundațiile, arborii și patrimoniul; poziția instalațiilor se verifică înaintea săpăturilor.</p>
M	Spații libere și plantate	<p>SZF09.4.01 — Hârlău / context patrimonial: 30%.</p> <p>SZF09.4.02 — Hârlău: 30%.</p> <p>SZF09.4.03 — Pârcovaci: 30%.</p> <p>Se păstrează spații plantate cu rol decorativ, de umbră și de protecție a vecinătăților. Curtea mineralizată necesară adunărilor nu înlocuiește minimul de reglementare de spațiu verde, iar parcajele nu pot consuma grădinile și arborii valoroși. Amenajarea se adaptează întreținerii și utilizării sigure de către comunitate.</p> <p>Minimul de spațiu verde din rândul de reglementare se asigură pe parcelă, concomitent cu cerințele legale aplicabile funcțiunii. Se păstrează teren</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		permeabil și vegetație adaptată locului; parcajele înierbate sau suprafețele decorative nu se asimilează automat spațiului verde cerut. Proiectul prezintă bilanțul suprafețelor și protecția arborilor pe durata lucrărilor.
N	Împrejmuiiri	Împrejmuirile și porțile vor fi coerente cu arhitectura și, în context patrimonial, cu valorile existente. Controlul accesului nu împiedică evacuarea și intervenția; porțile nu se deschid peste traseele pietonale publice. Nu se creează ecrane masive ori elemente periculoase în contact cu spațiul comunitar, iar delimitarea incintei nu certifică prin ea însăși proprietatea asupra terenului.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF09.4.01 — Hârlău / context patrimonial: 30%. SZF09.4.02 — Hârlău: 35%. SZF09.4.03 — Pârcovaci: 30%. Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafoane locale maxime propuse. La autorizare, ele se aplică împreună cu limitele și condițiile obligatorii stabilite de legislația și reglementările tehnice aplicabile destinației și amplasamentului. POT efectiv admisibil nu poate depăși nici plafonul local al UTR, nici limita legală incidentă și se determină prin respectarea cumulativă a acestora. Respectarea POT nu înlătură condițiile privind CUT, regimul și înălțimea maximă, retragerile, accesul, parcajele, spațiile verzi, patrimoniul și regimurile de protecție sau risc.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF09.4.01 — Hârlău / context patrimonial: 0,6. SZF09.4.02 — Hârlău: 0,7. SZF09.4.03 — Pârcovaci: 0,6. CUT din rândul de reglementare se aplică întregii parcele și tuturor corpurilor care intră în calculul suprafeței desfășurate, potrivit regulilor de calcul aplicabile. Menținerea POT sub plafon nu permite depășirea CUT sau a înălțimii. Dezmembrarea, etapizarea și folosirea unor denumiri de anexe nu pot multiplica dreptul de construire; fiecare etapă demonstrează încadrarea ansamblului existent și propus.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	În subzona patrimonială se verifică ZRS05 și regimul legal al fiecărui bun; statutul de instituție culturală sau de cult nu echivalează automat cu monument clasat. Contextul patrimonial propus se distinge de o zonă construită protejată aprobată, fără a diminua protecțiile legale existente. Se verifică suprapunerile efective cu ZRS05, ZRS06, ZRS13, ZRS14, ZRS19, ZRS24 și ZRS25, conform reglementărilor și amplasamentului. Aceste coduri nu sunt condiții aplicabile automat în totalitate fiecărei parcele. Regimurile se cumulează, iar dispoziția mai restrictivă incidentă prevalează. Coridoarele de studiu pentru ape sau rețele nu constituie, prin simpla reprezentare,



Indicativ	Atribut	Valoare
		perimetre sanitare instituite; limitele tehnice și legale se verifică prin documentele și avizele competente.



UTR Zc – Comerț

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Zc
	Denumire	Comerț
	Zonă funcțională dominantă	ZF10
	Denumire	Unități comerciale și servicii
	Subzonă Funcțională	SZF10.1.01, SZF10.1.02, SZF10.1.03
	Denumire	Comerț
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea reglementează comerțul în Hârlău și Pârcovaci, cu diferențierea variantei din contextul patrimonial al Hârlăului. Funcția principală este deservirea cumpărătorilor prin activități comerciale compatibile cu țesutul și accesul local. Ea nu se confundă cu zona centrală istorică, cu serviciile Zs sau cu depozitarea logistică In2. Intensitatea se verifică pentru magazinul și fluxurile propuse, nu numai după suprafața clădirii.
B1	Utilizări admise	Sunt admise comerțul cu amănuntul, spațiile de expunere și vânzare, recepția și depozitarea auxiliară mărfurilor, birourile și spațiile sociale aferente. Serviciile strict complementare rămân subordonate comerțului. Organizarea asigură accesul publicului, aprovizionarea, colectarea deșeurilor și staționarea fără ocuparea trotuarului sau folosirea curților vecine ca spațiu de exploatare.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Alimentația publică, terasele, serviciile auxiliare și magazinele care generează trafic, zgomot ori emisii se analizează după capacitate, program, tehnologie și vecinătăți. Se demonstrează compatibilitatea sanitară și acustică, accesul și racordurile. Activitățile pentru care normele sanitare impun clădire separată și distanțe specifice nu sunt admise automat într-un volum lipit de locuire sau numai prin existența unei permisiuni generale pentru comerț. În contextul patrimonial, schimbările de destinație, firmele, vitrinele și echipamentele exterioare se verifică în raport cu valorile și protecțiile incidente. Un front comercial activ nu justifică desființarea unor componente protejate, închiderea unui pasaj legal sau degradarea organizării istorice a parcelei.
B3	Utilizări interzise	Se interzic industria poluantă, logistica și comerțul en gros cu trafic incompatibil, depozitarea neautorizată a deșeurilor și substanțelor periculoase, locuirea nouă ca funcție principală și activitățile incompatibile cu



Indicativ	Atribut	Valoare
		vecinii. Nu se admite transformarea spațiului de aprovizionare în depozit permanent exterior ori ocuparea circulației publice cu marfă, ambalaje, rampe sau vehicule în așteptare.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O activitate nenumită poate fi analizată numai dacă rămâne în funcțiunea reglementată și este compatibilă, ca intensitate, trafic, emisii și program, cu utilizările admise. Solicitantul prezintă activitatea concretă și efectele sale; denumirea comercială sau codul activității nu înlocuiește această verificare. Detalierea prin PUD ori studiul de încadrare nu poate schimba funcțiunea, indicatorii sau restricțiile. Activitățile incompatibile presupun instrumentul legal corespunzător, fără un drept anticipat la derogare.
C	Caracteristici ale parcelelor	Parcela trebuie să poată organiza simultan spațiul comercial, accesul publicului, aprovizionarea, parcajele, spațiul verde și serviciile tehnice. Dimensiunea nu se apreciază exclusiv după amprenta clădirii. Dezmembrarea sau schimbarea funcției unui corp se admite numai dacă întregul ansamblu și fiecare parte rezultată rămân conforme, cu drepturi reale de acces și fără folosirea presupusă a parcajului vecinului.
D	Amplasarea față de aliniament	În frontul constituit se respectă coerența alinierii clădirilor, cu justificarea inserției și a accesibilității. Unde nu există un front valoros de păstrat, clădirile noi se retrag minimum 5,00 m de la aliniamentul verificat, în afara condițiilor mai restrictive ale drumului. Vitrinele, copertinele și rampele nu ocupă nelegal trotuarul, iar aprovizionarea nu justifică întreruperea traseului pietonal.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Clădirile noi se retrag minimum $H_f/2$, dar cel puțin 3,00 m lateral și 5,00 m posterior, raportat la înălțimea fațadei relevante până la cornișă sau atic a volumului față de terenul natural. Alipirea poate fi analizată la un calcan legal și compatibil al frontului constituit numai cu respectarea incendiului, vecinătății și protecției patrimoniale. Spre locuire, platformele, ventilatoarele și evacuările se amplasează prin verificarea condițiilor sanitare și acustice, nu numai a distanței clădirii. H_f se măsoară din punctul cel mai jos al terenului natural, conform definiției din cap. II. Ea este distinctă de H_{max} , înălțimea totală maximă a clădirii.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Între clădirile cu utilizare permanentă se păstrează minimum $H_f/2$ pentru corpul mai înalt și minimum 3,00 m, majorate când intervenția, evacuarea, însoțirea ori securitatea la incendiu o cer. Pasajele și curțile necesare accesului rămân libere. O copertină sau anexă comercială nu poate închide culoarul de serviciu și nu poate extinde implicit suprafața permisă.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile,



Indicativ	Atribut	Valoare
		umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.
H	Circulații și accesuri	Accesul publicului este lizibil, accesibil și conectat sigur cu trotuarul. Aprovizionarea se separă funcțional de cumpărători, în măsura cerută de capacitate și tehnologie, fără manevre periculoase pe strada publică. Pentru relația cu DN28B și DJ281A se verifică sectorul, accesul și condițiile administratorului; o poartă existentă nu autorizează automat un trafic comercial mai intens.
I	Staționarea autovehiculelor	Necesarul de parcaje se stabilește pentru toate funcțiile și capacitățile propuse, potrivit normelor aplicabile și modului real de exploatare. Se demonstrează locurile accesibile, încărcarea, aprovizionarea și eventualele alternanțe de utilizare. Parcajele publice nu sunt considerate resursă exclusivă presupusă. În context patrimonial, imposibilitatea fizică de parcare nu justifică distrugerea valorilor sau ocuparea unui spațiu verde protejat.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF10.1.01 — Hârlău / context patrimonial: P+1E; Hmax total 7 m. SZF10.1.02 — Hârlău: P+1E; Hmax total 8 m. SZF10.1.03 — Pârcovaci: P+1E; Hmax total 7 m. Regimul de niveluri și înălțimea totală maximă se respectă simultan pentru varianta aplicabilă. Înălțimea se verifică față de terenul natural anterior sistematizării; umpluturile nu justifică o depășire. Mansardele și volumele tehnice integrate în clădire nu creează un nivel ori o înălțime suplimentară permisă automat.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Fațadele, vitrinele și firmele sunt proporționate cu clădirea și cu frontul. În Pârcovaci se păstrează scara țesutului rural, fără volume și panouri care domină nejustificat locuirea. În contextul patrimonial se documentează inserția, materialele și publicitatea potrivit protecțiilor incidente. Echipamentele tehnice și spațiile de deșeuri se integrează, fără expunere dezordonată spre stradă și fără ecranarea perspectivelor valoroase.
L	Echipare edilitară	Se verifică alimentarea și evacuarea pentru capacitatea efectivă, inclusiv eventualele instalații alimentare, refrigerare sau ventilație. Apele uzate și reziduurile se gestionează controlat, iar soluția dovedește întreținerea și accesul la echipamente. Capacitatea rețelelor și racordul se confirmă pentru lucrarea concretă; o reprezentare orientativă ori un răspuns informativ nu țin loc de condiții tehnice și avize incidente.
M	Spații libere și plantate	SZF10.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 20%.



Indicativ	Atribut	Valoare
		SZF10.1.02 — Hârlău: 20%. SZF10.1.03 — Pârcovaci: 30%. Minimul de spațiu verde al variantei se asigură pe parcelă prin suprafețe plantate permeabile, distinct de construcții, parcaje și platforme de exploatare. Arborii existenți se integrează în soluție când starea și siguranța lor permit. Plantarea, retenția și infiltrarea apelor se corelează cu recomandările geotehnice și cu protecția rețelelor; vegetația nu substituie o măsură tehnică obligatorie.
N	Împrejmuiiri	Împrejmuirile spre stradă sunt transparente, cu maximum 1,80 m și soclu opac de maximum 0,60 m pentru lucrări noi, păstrând vizibilitatea și accesul. Fronturile comerciale pot avea margini deschise unde siguranța permite. Porțile și zidurile istorice valoroase se conservă potrivit regimului lor, fără adaptare mecanică la plafonul propus. Închiderile nu ocupă trotuarul și nu blochează scurgerea sau accesul legal.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF10.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 30%. SZF10.1.02 — Hârlău: 40%. SZF10.1.03 — Pârcovaci: 30%. POT maxim al variantei reprezintă un plafon, aplicabil împreună cu utilizările permise, retragerile, spațiul verde și toate restricțiile incidente. Respectarea procentului nu dovedește singură construibilitatea.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF10.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 0,6. SZF10.1.02 — Hârlău: 0,8. SZF10.1.03 — Pârcovaci: 0,6. CUT maxim al variantei se verifică pentru întreaga parcelă și toate corpurile luate în calcul potrivit definiției aplicabile. Fragmentarea proiectului în etape sau corpuri nu multiplică indicatorul și nu dispensează verificarea capacității reale a acceselor și utilităților.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR Zs – Servicii și activități terțiare

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Zs
	Denumire	Servicii și activități terțiare
	Zonă funcțională dominantă	ZF10
	Denumire	Unități comerciale și servicii
	Subzonă Funcțională	SZF10.2.01
	Denumire	Servicii și activități terțiare
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea este destinată serviciilor și activităților terțiare din Hârlău, distinct de comerțul Zc și de administrația, sănătatea ori învățământul reglementate prin familii proprii. Activitățile trebuie să fie compatibile cu accesul, vecinătățile și capacitatea utilităților. Intensitatea se verifică prin personal, utilizatori, program, trafic și tehnologie, fără a prezuma că orice activitate denumită serviciu este admisibilă.
B1	Utilizări admise	Sunt admise birourile, serviciile profesionale, tehnice și personale nepoluante, spațiile de relații cu publicul și funcțiile administrative interne necesare acestora. Sunt admise spațiile sociale, arhivele și depozitarea auxiliară compatibilă, strict subordonate activității principale. Organizarea trebuie să asigure accesul utilizatorilor, întreținerea și colectarea deșeurilor, fără disconfort pentru locuirea din vecinătate.
B2	Utilizări admise cu condiționări	<p>Serviciile cu aflux important de public, activitățile cu echipamente, program prelungit, emisii ori zgomot se analizează după capacitatea și tehnologia efective. Se verifică accesibilitatea, staționarea, evacuarea, condițiile sanitare și capacitatea rețelelor. Activitățile pentru care norma sanitară cere clădire separată și distanțe specifice nu se acoperă printr-o permisiune generică pentru servicii.</p> <p>Spațiile comerciale sau alimentația publică auxiliară se pot admite numai dacă rămân compatibile și subordonate serviciului, cu demonstrarea fluxurilor și protecției vecinilor. Schimbarea într-o unitate comercială principală, într-o instituție cu regim funcțional distinct sau într-o activitate de producție nu este considerată simplă amenajare interioară a serviciului.</p>
B3	Utilizări interzise	Se interzic industria și activitățile poluante, depozitarea logistică și comerțul en gros incompatibil, depozitele neautorizate de deșeuri sau substanțe periculoase și locuirea nouă ca funcție principală. Se interzic serviciile care își



Indicativ	Atribut	Valoare
		transferă funcționarea pe trotuar, în parcajele publice ori în curțile vecine și activitățile care nu pot respecta condițiile de mediu și siguranță ale amplasamentului.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O activitate nenumită poate fi analizată numai dacă rămâne în funcțiunea reglementată și este compatibilă, ca intensitate, trafic, emisii și program, cu utilizările admise. Solicitantul prezintă activitatea concretă și efectele sale; denumirea comercială sau codul activității nu înlocuiește această verificare. Detalierea prin PUD ori studiul de încadrare nu poate schimba funcțiunea, indicatorii sau restricțiile. Activitățile incompatibile presupun instrumentul legal corespunzător, fără un drept anticipat la derogare.
C	Caracteristici ale parcelelor	Parcela asigură clădirile, accesul, staționarea, spațiul verde, utilitățile și eventualele fluxuri de serviciu pentru capacitatea declarată. Se verifică funcționarea tuturor corpurilor și nu doar a spațiului nou amenajat. Operațiunile funciare nu pot produce loturi dependente de o trecere neconsimțită sau de locuri de parcare fără drept de folosință; schimbarea capacității presupune actualizarea demonstrației funcționale.
D	Amplasarea față de aliniament	Într-un front constituit compatibil se păstrează coerența alinierii, cu justificarea inserției și a accesului publicului. În lipsa unui front de păstrat, clădirile noi se retrag minimum 5,00 m față de aliniamentul verificat, cu respectarea rezervelor și condițiilor mai restrictive. Rampele, scările și dispozitivele de acces se rezolvă pe parcelă, fără reducerea traseului pietonal public.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea este de cel puțin $H_f/2$, minimum 3,00 m lateral și 5,00 m posterior; H_f este înălțimea fațadei relevante până la cornișă sau atic a volumului corespunzător limitei, față de terenul natural. Alipirea se poate analiza numai la un calcan legal și compatibil al frontului constituit, fără diminuarea exigențelor de incendiu, salubritate și vecinătate. Echipamentele și evacuările respectă separat condițiile sanitare și acustice incidente. H_f se măsoară din punctul cel mai jos al terenului natural, conform definiției din cap. II. Ea este distinctă de H_{max} , înălțimea totală maximă a clădirii.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Între corpurile cu utilizare permanentă se păstrează minimum $H_f/2$ pentru cel mai înalt și minimum 3,00 m, majorate potrivit accesului, evacuării și securității la incendiu. Curțile și pasajele funcționale nu se ocupă prin anexe sau depozitări. Un corp suplimentar se analizează în raport cu întregul ansamblu, fără a multiplica indicatorii sau a bloca utilizările existente legal.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte



Indicativ	Atribut	Valoare
		proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.
H	Circulații și accesuri	Se asigură traseu pietonal accesibil de la strada publică, intrare lizibilă și acces de serviciu compatibil cu activitatea. Publicul, personalul și aprovizionarea se separă după capacitate și necesități. Geometria accesului se verifică pentru vehiculele reale și intervenție; dreptul de trecere nu dovedește singur adecvarea pentru intensitatea nouă. Conectarea la un drum clasificat urmează condițiile sectorului și ale administratorului când sunt incidente.
I	Staționarea autovehiculelor	Necesarul de staționare se calculează potrivit funcțiilor, personalului și utilizatorilor, în ipotezele normelor aplicabile. Pentru servicii mixte se prezintă modul real de utilizare a locurilor, fără atribuirea aceleiași suprafețe simultan unor obligații incompatibile. Vizitatorii, persoanele cu mobilitate redusă și aprovizionarea se integrează în soluție; parcare publică din apropiere nu este presupusă exclusiv disponibilă.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF10.2.01 — Hârlău: P+2E; Hmax total 11 m. Regimul de niveluri și înălțimea totală maximă se respectă simultan pentru varianta aplicabilă. Înălțimea se verifică față de terenul natural anterior sistematizării; umpluturile nu justifică o depășire. Mansardele și volumele tehnice integrate în clădire nu creează un nivel ori o înălțime suplimentară permisă automat.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Clădirile și spațiile de acces exprimă coerent funcția, cu finisaje durabile, firme proporționate și tratarea fațadelor laterale și posterioare. Echipamentele se integrează fără disconfort spre locuire. Iluminatul și publicitatea nu domină nejustificat frontul și nu afectează siguranța circulației. Pentru orice interferență patrimonială efectivă se aplică regimul incident și se documentează inserția.
L	Echipare edilitară	Se demonstrează alimentarea cu apă și energie, evacuarea apelor uzate și capacitatea pentru activitatea efectivă, inclusiv echipamente și vârfuri de utilizare. Sistemele de climatizare și ventilare se organizează fără zgomot sau evacuări incompatibile cu vecinii. Racordurile și condițiile operatorilor se verifică pe situația reală; reprezentarea unei rețele sau un răspuns informativ nu garantează capacitatea ori acceptarea extinderii.
M	Spații libere și plantate	SZF10.2.01 — Hârlău: 25%. Minimul de spațiu verde al variantei se asigură pe parcelă prin suprafețe plantate permeabile, distinct de construcții, parcaje și platforme de exploatare. Arborii existenți se integrează în soluție când starea și siguranța



Indicativ	Atribut	Valoare
		lor permit. Plantarea, retenția și infiltrarea apelor se corelează cu recomandările geotehnice și cu protecția rețelelor; vegetația nu substituie o măsură tehnică obligatorie.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirea nouă spre stradă are maximum 1,80 m, este transparentă și are soclu opac de maximum 0,60 m, fără reducerea vizibilității acceselor. Se pot realiza margini deschise unde funcția și siguranța permit. Porțile nu se deschid peste trotuar, iar închiderile laterale nu blochează scurgerea și drepturile legale de acces. O cerință specială de securizare se documentează pentru activitatea concretă.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF10.2.01 — Hârlău: 40%. POT maxim al variantei reprezintă un plafon, aplicabil împreună cu utilizările permise, retragerile, spațiul verde și toate restricțiile incidente. Respectarea procentului nu dovedește singură construibilitatea.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF10.2.01 — Hârlău: 1,2. CUT maxim al variantei se verifică pentru întreaga parcelă și toate corpurile luate în calcul potrivit definiției aplicabile. Fragmentarea proiectului în etape sau corpuri nu multiplică indicatorul și nu dispensează verificarea capacității reale a acceselor și utilităților.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



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	Zonă de locuințe
	Subzonă Funcțională	SZF11.1.01, SZF11.1.02
	Denumire	Locuințe individuale
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde țesutul de locuințe individuale din Hârlău și țesutul rural Pârcovaci, în subzone distincte ale aceleiași familii. Se păstrează caracterul discontinuu, curțile și grădinile, fără transpunerea unui model de densitate urbană în sat. Reglementarea urmărește îmbunătățirea locuirii, repararea fondului existent și completări proporționale cu parcela și strada. Regimurile locale din tabel se aplică separat; construibilitatea nu rezultă doar din includerea terenului în intravilan.
B1	Utilizări admise	Sunt admise locuințe individuale, întreținerea, consolidarea și refacerea acestora, anexe gospodărești compatibile, garaje, spații pentru lucru domestic și amenajări ale curții care servesc locuirea. Se admit racorduri, instalații aferente consumului propriu, colectarea controlată a apelor meteorice și amenajări pietonale. La Pârcovaci, grădina și gospodăria rurală pot fi menținute fără a transforma incinta într-o activitate agricolă intensivă incompatibilă cu vecinătatea.
B2	Utilizări admise cu condiționări	<p>Se admit cabinete profesionale, servicii personale și comerț de proximitate integrate locuinței dacă locuirea rămâne funcțiunea principală, capacitatea nu generează fluxuri incompatibile și toate cerințele de acces, parcaj, igienă și evacuare sunt satisfăcute pe amplasament. Activitățile cu acces al publicului vor avea acces controlabil și nu vor folosi curțile vecine. Creșterea capacității prin extinderi succesive se evaluează cumulativ, inclusiv programul de funcționare și aprovizionarea.</p> <p>Activitățile obișnuite admisibile la parter nu se confundă cu unitățile care pot produce riscuri sau disconfort prin zgomot, vibrații, praf, fum ori gaze, prevăzute la art. 5 din normele aprobate prin OMS nr. 119/2014. Acestea nu sunt admise automat în clădirea de locuit: dacă utilizarea este permisă de fișă, se amplasează în clădire separată, la minimum 15 m de ferestrele</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		locuințelor, distanța fiind măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității. Cerința nu face admisibilă o utilizare interzisă în B3.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise locuințele colective obținute prin multiplicarea apartamentelor sub denumirea de locuință individuală, halele productive, depozitarea en gros, colectarea deșeurilor ca activitate economică, activitățile poluante ori cu risc tehnologic și serviciile auto cu disconfort incompatibil. Nu se admit terasamente care dirijează apele spre vecini, obturează scurgerea sau afectează stabilitatea. Sunt interzise ocuparea circulațiilor publice și folosirea grădinii ca depozit comercial deschis.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O funcțiune nenominalizată poate fi examinată numai dacă aparține categoriei de utilizări admise și nu modifică profilul unității. Solicitantul demonstrează compatibilitatea prin destinația încăperilor, capacitate, program, fluxuri, emisii și măsuri de protecție. Lipsa unei interdicții nominale nu echivalează cu admiterea oricărei activități; utilizările din B3 nu pot fi reîncadrate prin schimbarea denumirii comerciale. Certificatul de urbanism nu creează drepturi de construire suplimentare. PUD nu schimbă funcțiunea, UTR sau plafoanele POT, CUT, regim și înălțime, iar PUZ nu constituie o derogare automată.
C	Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru loturi nou create destinate locuințelor izolate sau cuplate se stabilesc minimum 200 m² și front de 12 m în Hârlău. Pentru parcelări noi în țesutul rural Pârcovaci se stabilesc minimum 400 m² și front de 15 m, pentru păstrarea grădinii și accesului gospodăresc. Dimensiunile minime nu înlocuiesc verificarea formei, retragerilor și infrastructurii; fâșiile înguste fără acces funcțional nu sunt loturi construibile. Pentru loturile nou create, adâncimea este cel puțin egală cu lățimea, conform condițiilor de parcelare aplicabile.</p> <p>Parcela existentă, constituită legal, se examinează distinct de loturile nou create. Dimensiunile reduse ori o clădire existentă neconformă nu justifică demolarea obligatorie și nici legalizarea unei situații neautorizate. Întreținerea, consolidarea, adaptarea accesibilității și intervențiile admise se analizează fără agravarea neconformităților; extinderea presupune demonstrarea accesului, retragerilor, însoririi, securității la incendiu și încadrării indicatorilor pentru întreaga parcelă. Dezmembrarea nu poate lăsa clădiri fără acces, spații verzi sau terenul necesar funcționării.</p>
D	Amplasarea față de aliniament	Pe străzi cu front coerent se respectă linia de construire legal constituită, justificată prin vecinătățile imediate și profilul stradal. În lipsa unui asemenea front, retragerea clădirii principale este de minimum 4 m față de aliniament. Rezervarea terenului pentru profilul stradal propus precedă măsurarea retragerii. Nu se avansează construcția pentru a copia o ocupare nelegală a domeniului public sau a culoarului de circulație.



Indicativ	Atribut	Valoare
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Clădirea izolată se retrage lateral cu minimum $H_f/2$, dar nu mai puțin de 3 m, iar posterior cu minimum $H_f/2$, dar nu mai puțin de 5 m. Cuplarea la un calcan existent legal se admite numai cu respectarea siguranței, drepturilor vecinului și coerenței volumelor; pe latura opusă se păstrează retragerea pentru clădirea izolată. Cerințele mai restrictive privind însorirea și incendiul prevalează.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Între corpurile independente de pe aceeași parcelă se păstrează minimum $H_f/2$, calculat pentru fațada cea mai înaltă dintre corpurile considerate, dar nu mai puțin de 3 m. Distanța crește dacă funcțiunile încăperilor, protecția la incendiu ori însorirea o cer. Anexele nu pot închide curtea până la pierderea iluminării locuinței sau a accesului de intervenție; alăturarea corpurilor se proiectează unitar.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	<p>În Pârcovaci și pe terenurile în pantă, soluția de construire păstrează scurgerea controlată și evită excavațiile adânci ori platformele supradimensionate. Proiectul consideră stabilitatea drumului de acces și a gospodăriilor vecine, nu numai fundația clădirii solicitate.</p> <p>În suprapunerea cu ZRS06, construirea și modificările de teren se condiționează de evaluarea geotehnică a amplasamentului și, după caz, a influenței asupra versantului și vecinătăților. Încadrarea de studiu nu dovedește alunecare activă pe întreaga suprafață și nu se transformă într-o interdicție uniformă fără fundamentare. Se stabilesc soluțiile de fundare, colectare a apelor și sprijinire înaintea autorizării; sunt interzise descărcările necontrolate, umpluturile instabile și transferul riscului spre parcelele învecinate.</p>
H	Circulații și accesuri	Se asigură acces legal dintr-o circulație publică și posibilitatea intervenției, evacuării și colectării deșeurilor. Servitutea civilă se verifică împreună cu gabaritul funcțional; înscrierea dreptului nu dovedește singură adecvarea traseului. Porțile nu se deschid peste trotuar, iar accesul auto nu elimină continuitatea pietonală. Aleile care deservește loturi din adâncime se dimensionează pentru ansamblul deservit, fără a crea fundături inaccesibile intervenției.
I	Staționarea autovehiculelor	<p>Garajele și locurile de staționare se integrează curții fără a elimina grădina frontală și fără a utiliza acostamentul drept curte privată. Pentru funcțiunile complementare se verifică regula aferentă utilizării mixte, fără a transfera necesarul către vecini.</p> <p>Necesarul de parcaje se calculează pentru capacitatea efectivă și funcțiunile propuse, potrivit regulilor generale și normelor aplicabile destinației. Proiectul indică locurile, accesele și manevrele pe teren asupra căruia există un drept de utilizare adecvat; simpla existență a unui loc liber pe stradă nu demonstrează asigurarea necesarului. Parcare nu ocupă trotuare, trasee de evacuare, accesul intervenției ori suprafețele verzi obligatorii.</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
J	Înălțimea maximă admisă	<p>SZF11.1.01 — Hârlău: P+1E; Hmax total 8 m.</p> <p>SZF11.1.02 — Pârcovaci: P+1E; Hmax total 7 m.</p> <p>La Pârcovaci se păstrează scara mai redusă prevăzută distinct în tabel; înălțimea din Hârlău nu se exportă automat în sat. Transformarea podului în spațiu utilizabil intră în verificarea regimului și a indicatorilor aplicabili.</p> <p>Regimul de înălțime și înălțimea maximă se respectă concomitent, potrivit rândului de reglementare corespunzător subzonei, localității și caracterului amplasamentului. Mansardarea, etajele retrase și volumele tehnice nu pot fi folosite pentru eludarea acestor plafoane. Hmax este înălțimea totală până la coamă sau atic, raportată la punctul cel mai jos al terenului natural de sub amprenta clădirii, potrivit definiției generale. Terasamentele nu pot ascunde o depășire a înălțimii. Pentru retrageri se utilizează distinct Hf, înălțimea fațadei considerate, definită în regulile generale.</p>
K	Aspectul exterior al clădirilor	<p>Se folosesc volume simple, proporționate cu frontul și relieful, materiale durabile și o paletă cromatică discretă. Anexele și garajele vizibile se armonizează cu locuința. La Pârcovaci se conservă lectura gospodăriei și relația casă—curte—grădină; sunt interzise imitațiile monumentale, reclamele stridente și echipamentele amplasate astfel încât să degradeze vecinătatea. Clădirile cu valoare documentată se tratează potrivit regimului lor de protecție.</p>
L	Echipare edilitară	<p>În sectoarele fără canalizare funcțională, admiterea unei soluții individuale presupune demonstrarea conformității sanitare și de mediu și posibilitatea exploatării, fără infiltrarea necontrolată a apelor uzate. Soluția nu justifică parcelări dense care fac imposibilă echiparea ulterioară.</p> <p>Autorizarea presupune soluții dimensionate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea apelor meteorice, cu respectarea condițiilor operatorilor. O rețea desenată ori un program de extindere nu dovedește capacitatea de branșare. Nu se admit deversări de ape uzate pe teren, în șanțul stradal ori în cursuri de apă. Lucrările edilitare protejează accesul, fundațiile, arborii și patrimoniul; poziția instalațiilor se verifică înaintea săpăturilor.</p>
M	Spații libere și plantate	<p>SZF11.1.01 — Hârlău: 35%.</p> <p>SZF11.1.02 — Pârcovaci: 40%.</p> <p>Grădina frontală și arborii sănătoși contribuie la caracterul străzii. Impermeabilizarea curții se limitează la necesarul funcțional, iar evacuarea pluvială nu se face pe trotuar sau în curțile vecine.</p> <p>Minimul de spațiu verde din rândul de reglementare se asigură pe parcelă, concomitent cu cerințele legale aplicabile funcțiunii. Se păstrează teren permeabil și vegetație adaptată locului; parcajele înierbate sau suprafețele</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		decorative nu se asimilează automat spațiului verde cerut. Proiectul prezintă bilanțul suprafețelor și protecția arborilor pe durata lucrărilor.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirile spre stradă vor permite lectura grădinii și a accesului, cu materiale compatibile locuinței și gospodăriei rurale. Gardurile opace masive nu se folosesc pentru a transforma frontul în ecran continuu; se respectă vizibilitatea la intersecții. Limitele dintre proprietăți, drenajul și eventualele lucrări de sprijin se soluționează fără încărcări sau scurgeri asupra vecinului.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF11.1.01 — Hârlău: 35%. SZF11.1.02 — Pârcovaci: 30%. Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafoane locale maxime propuse. La autorizare, ele se aplică împreună cu limitele și condițiile obligatorii stabilite de legislația și reglementările tehnice aplicabile destinației și amplasamentului. POT efectiv admisibil nu poate depăși nici plafonul local al UTR, nici limita legală incidentă și se determină prin respectarea cumulativă a acestora. Respectarea POT nu înlătură condițiile privind CUT, regimul și înălțimea maximă, retragerile, accesul, parcajele, spațiile verzi, patrimoniul și regimurile de protecție sau risc.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF11.1.01 — Hârlău: 0,7. SZF11.1.02 — Pârcovaci: 0,6. CUT din rândul de reglementare se aplică întregii parcele și tuturor corpurilor care intră în calculul suprafeței desfășurate, potrivit regulilor de calcul aplicabile. Menținerea POT sub plafon nu permite depășirea CUT sau a înălțimii. Dezmembrarea, etapizarea și folosirea unor denumiri de anexe nu pot multiplica dreptul de construire; fiecare etapă demonstrează încadrarea ansamblului existent și propus.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se verifică suprapunerile efective cu ZRS05, ZRS06, ZRS13, ZRS14, ZRS19, ZRS24 și ZRS25, conform reglementărilor și amplasamentului. Aceste coduri nu sunt condiții aplicabile automat în totalitate fiecărei parcele. Regimurile se cumulează, iar dispoziția mai restrictivă incidentă prevalează. Coridoarele de studiu pentru ape sau rețele nu constituie, prin simpla reprezentare, perimetre sanitare instituite; limitele tehnice și legale se verifică prin documentele și avizele competente.



UTR Lid – Locuințe individuale în zone de dezvoltare

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Lid
	Denumire	Locuințe individuale în zone de dezvoltare
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zonă de locuințe
	Subzonă Funcțională	SZF11.1.05, SZF11.1.06
	Denumire	Locuințe individuale în zone de dezvoltare
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea reglementează extinderile rezidențiale propuse în Hârlău și Pârcovaci, condiționate de organizarea circulațiilor, echipare și verificarea terenului. Nu este echivalentă țesutului deja construit Li: autorizarea pe loturi izolate nu poate bloca structura întregii zone. În Pârcovaci se păstrează scara gospodăriei rurale și raportul cu relieful; în Hârlău se urmărește continuitatea cu țesutul existent, fără a transforma extinderea în dezvoltare colectivă mascată.
B1	Utilizări admise	Sunt admise locuințe individuale, anexele și amenajările necesare acestora, circulațiile de deservire, rețelele și dotările de proximitate expres compatibile. Lucrările de infrastructură pot fi realizate etapizat pe baza unei soluții de ansamblu care asigură continuitatea drumurilor, evacuarea apelor și posibilitatea racordării etapelor următoare. Menținerea utilizărilor agricole compatibile până la urbanizare nu creează dreptul de a ocupa culoarele rezervate echipării.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Locuințele noi se autorizează numai când etapa funcțională dispune de acces adecvat, soluții edilitare executabile și terenuri asigurate pentru spațiile și circulațiile necesare. Aprobarea unei documentații ori promisiunea unei rețele nu ține loc de infrastructură disponibilă. Serviciile de proximitate se admit dacă servesc locuirea și capacitatea străzii; pentru dezvoltări coordonate se stabilește prin instrumentele legal necesare organizarea comună, fără a transfera către vecini costuri ori servituți nedovedite. Activitățile obișnuite admisibile la parter nu se confundă cu unitățile care pot produce riscuri sau disconfort prin zgomot, vibrații, praf, fum ori gaze, prevăzute la art. 5 din normele aprobate prin OMS nr. 119/2014. Acestea nu sunt admise automat în clădirea de locuit: dacă utilizarea este permisă de fișă, se amplasează în clădire separată, la minimum 15 m de ferestrele



Indicativ	Atribut	Valoare
		locuințelor, distanța fiind măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității. Cerința nu face admisibilă o utilizare interzisă în B3.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise parcelările care produc loturi dependente de drumuri insuficiente, blocarea traseelor de legătură, locuințele colective sub denumirea de case individuale și platformele productive ori logistice incompatibile. Nu se admit terenuri umplute sau nivelate fără verificarea stabilității și a scurgerii. Folosirea temporară nu poate prejudicia infrastructura viitoare; depozitarea de deșeuri și materialele rezultate din construcții nu reprezintă o etapă admisă de amenajare a terenului.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O funcțiune nenominalizată poate fi examinată numai dacă aparține categoriei de utilizări admise și nu modifică profilul unității. Solicitantul demonstrează compatibilitatea prin destinația încăperilor, capacitate, program, fluxuri, emisii și măsuri de protecție. Lipsa unei interdicții nominale nu echivalează cu admiterea oricărei activități; utilizările din B3 nu pot fi reîncadrate prin schimbarea denumirii comerciale. Certificatul de urbanism nu creează drepturi de construire suplimentare. PUD nu schimbă funcțiunea, UTR sau plafoanele POT, CUT, regim și înălțime, iar PUZ nu constituie o derogare automată.
C	Caracteristici ale parcelelor	<p>Loturile noi pentru locuințe izolate sau cuplate vor avea minimum 200 m² și front de 12 m în Hârlău, respectiv minimum 400 m² și front de 15 m în Pârcovaci. Desenul parcelarului se corelează cu panta și cu traseul străzilor, nu numai cu suprafața minimă. Pentru operațiuni care necesită documentație de urbanism, aceasta va include terenul suficient pentru întregul sistem de acces și echipare, nu o succesiune de loturi analizate separat. Pentru loturile nou create, adâncimea este cel puțin egală cu lățimea, conform condițiilor de parcelare aplicabile.</p> <p>Parcela existentă, constituită legal, se examinează distinct de loturile nou create. Dimensiunile reduse ori o clădire existentă neconformă nu justifică demolarea obligatorie și nici legalizarea unei situații neautorizate. Întreținerea, consolidarea, adaptarea accesibilității și intervențiile admise se analizează fără agravarea neconformităților; extinderea presupune demonstrarea accesului, retragerilor, însoririi, securității la incendiu și încadrării indicatorilor pentru întreaga parcelă. Dezmembrarea nu poate lăsa clădiri fără acces, spații verzi sau terenul necesar funcționării.</p>
D	Amplasarea față de aliniament	Se rezervă mai întâi profilul stradal și terenul necesar circulației, apoi se aplică o retragere de minimum 4 m a clădirii principale față de aliniamentul rezultat. Fronturile se organizează coerent pe tronson; retragerile variabile arbitrar și garajele avansate care obturează vederea nu sunt admise. La contactul cu un front existent legal, racordarea se justifică unitar și nu poate anula traseul pietonal ori rezerva de modernizare a străzii.



Indicativ	Atribut	Valoare
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea laterală a clădirilor izolate este minimum $H_f/2$, dar cel puțin 3 m; retragerea posterioară este minimum $H_f/2$, dar cel puțin 5 m. Cuplarea se proiectează coordonat, fără ferestre incompatibile spre calcan și fără pierderea accesului de intervenție. Dacă studiul geotehnic, însoțirea ori siguranța la incendiu impun distanțe mai mari, acestea se aplică integral.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanța dintre corpurile independente pe aceeași parcelă este de minimum $H_f/2$, calculat pentru fațada cea mai înaltă dintre corpurile considerate, dar nu mai puțin de 3 m, cu respectarea condițiilor tehnice mai restrictive. Amplasarea anexelor nu fragmentează suprafața necesară grădinii și nu transformă o curte de locuință într-un ansamblu de corpuri rezidențiale autonome.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Condiționarea geotehnică are o pondere diferită în cele două localități; soluția pentru Lid Pârcovaci nu se poate deduce din situația mai favorabilă a unor terenuri Lid Hârlău. Se examinează stabilitatea accesului și drenajul întregii etape de dezvoltare. Reglementarea nu declară activă o alunecare doar din suprapunerea unui perimetru de studiu. În suprapunerea cu ZRS06, construirea și modificările de teren se condiționează de evaluarea geotehnică a amplasamentului și, după caz, a influenței asupra versantului și vecinătăților. Încadrarea de studiu nu dovedește alunecare activă pe întreaga suprafață și nu se transformă într-o interdicție uniformă fără fundamentare. Se stabilesc soluțiile de fundare, colectare a apelor și sprijinire înaintea autorizării; sunt interzise descărcările necontrolate, umpluturile instabile și transferul riscului spre parcelele învecinate.
H	Circulații și accesuri	Etapă autorizată trebuie să poată funcționa fără traversarea unor terenuri asupra cărora nu este demonstrat dreptul de acces. Se asigură continuitatea pietonală și conectarea la rețeaua stradală, accesul intervenției și posibilitatea întoarcerii vehiculelor de serviciu. Profilele propuse prin PUG sunt rezerve de organizare, nu dovada executării sau finanțării drumurilor; autorizația nu poate folosi ca acces funcțional o stradă numai desenată.
I	Staționarea autovehiculelor	Parcajele locuințelor se realizează în interiorul loturilor, iar cele ale dotărilor în incinte adecvate. Organizarea lor nu poate consuma terenul rezervat lărgirii circulației sau platformelor de întoarcere. Necesarul de parcaje se calculează pentru capacitatea efectivă și funcțiunile propuse, potrivit regulilor generale și normelor aplicabile destinației. Proiectul indică locurile, accesele și manevrele pe teren asupra căruia există un drept de utilizare adecvat; simpla existență a unui loc liber pe stradă nu demonstrează asigurarea necesarului. Parcare nu ocupă trotuare, trasee de evacuare, accesul intervenției ori suprafețele verzi obligatorii.



Indicativ	Atribut	Valoare
J	Înălțimea maximă admisă	<p>SZF11.1.05 — Hârlău: P+1E; Hmax total 8 m.</p> <p>SZF11.1.06 — Pârcovaci: P+1E; Hmax total 7 m.</p> <p>Diferențierea Hârlău–Pârcovaci se păstrează la fiecare etapă, inclusiv pentru locuințe repetate după același proiect. Panta nu permite cumularea unui soclu locuit, a etajelor și a mansardei peste regimul stabilit.</p> <p>Regimul de înălțime și înălțimea maximă se respectă concomitent, potrivit rândului de reglementare corespunzător subzonei, localității și caracterului amplasamentului. Mansardarea, etajele retrase și volumele tehnice nu pot fi folosite pentru eludarea acestor plafoane. Hmax este înălțimea totală până la coamă sau atic, raportată la punctul cel mai jos al terenului natural de sub amprenta clădirii, potrivit definiției generale. Terasamentele nu pot ascunde o depășire a înălțimii. Pentru retrageri se utilizează distinct Hf, înălțimea fațadei considerate, definită în regulile generale.</p>
K	Aspectul exterior al clădirilor	<p>Clădirile se adaptează terenului și dimensiunii loturilor, prin volume lizibile și evitarea terasărilor masive. Se urmărește un front rezidențial coerent, cu anexe subordonate și echipamente integrate. În Pârcovaci, noile case și împrejurimi păstrează deschiderea gospodăriei și caracterul rural al străzii. Organizarea repetitivă a loturilor nu justifică fronturi închise ori bariere care întrerup traseele publice.</p>
L	Echipare edilitară	<p>Soluția edilitară se verifică pentru întreaga capacitate a etapei, inclusiv consumul și preluarea debitelor. Soluțiile individuale conforme, unde sunt legal admisibile, nu justifică densificarea peste capacitatea terenului și nu înlocuiesc obligația de a prevedea racordarea viitoare. Rețelele și drenajele se coordonează cu executarea drumului.</p> <p>Autorizarea presupune soluții dimensionate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea apelor meteorice, cu respectarea condițiilor operatorilor. O rețea desenată ori un program de extindere nu dovedește capacitatea de branșare. Nu se admit deversări de ape uzate pe teren, în șanțul stradal ori în cursuri de apă. Lucrările edilitare protejează accesul, fundațiile, arborii și patrimoniul; poziția instalațiilor se verifică înaintea săpăturilor.</p>
M	Spații libere și plantate	<p>SZF11.1.05 — Hârlău: 40%.</p> <p>SZF11.1.06 — Pârcovaci: 40%.</p> <p>Spațiile verzi ale locuințelor se realizează odată cu etapa de construire; nu se amână pentru ocuparea unor loturi viitoare. Grădinile și suprafețele permeabile se corelează cu drenajul și recomandările geotehnice.</p> <p>Minimul de spațiu verde din rândul de reglementare se asigură pe parcelă, concomitent cu cerințele legale aplicabile funcțiunii. Se păstrează teren permeabil și vegetație adaptată locului; parcajele înierbate sau suprafețele</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		decorative nu se asimilează automat spațiului verde cerut. Proiectul prezintă bilanțul suprafețelor și protecția arborilor pe durata lucrărilor.
N	Împrejmuiuri	Împrejmuirile se amplasează după rezervarea culoarului stradal și nu blochează drenajul ori vizibilitatea. Se folosesc soluții permeabile vizual spre stradă, adaptate țesutului local; lucrările de sprijin se proiectează ca lucrări distincte de simplul gard. Accesul provizoriu de șantier nu devine prin folosire o ocupare definitivă a spațiului public.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF11.1.05 — Hârlău: 35%. SZF11.1.06 — Pârcovaci: 30%. Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafoane locale maxime propuse. La autorizare, ele se aplică împreună cu limitele și condițiile obligatorii stabilite de legislația și reglementările tehnice aplicabile destinației și amplasamentului. POT efectiv admisibil nu poate depăși nici plafonul local al UTR, nici limita legală incidentă și se determină prin respectarea cumulativă a acestora. Respectarea POT nu înlătură condițiile privind CUT, regimul și înălțimea maximă, retragerile, accesul, parcajele, spațiile verzi, patrimoniul și regimurile de protecție sau risc.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF11.1.05 — Hârlău: 0,7. SZF11.1.06 — Pârcovaci: 0,6. CUT din rândul de reglementare se aplică întregii parcele și tuturor corpurilor care intră în calculul suprafeței desfășurate, potrivit regulilor de calcul aplicabile. Menținerea POT sub plafon nu permite depășirea CUT sau a înălțimii. Dezmembrarea, etapizarea și folosirea unor denumiri de anexe nu pot multiplica dreptul de construire; fiecare etapă demonstrează încadrarea ansamblului existent și propus.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se verifică suprapunerile efective cu ZRS05, ZRS06, ZRS13, ZRS14, ZRS19, ZRS24 și ZRS25, conform reglementărilor și amplasamentului. Aceste coduri nu sunt condiții aplicabile automat în totalitate fiecărei parcele. Regimurile se cumulează, iar dispoziția mai restrictivă incidentă prevalează. Coridoarele de studiu pentru ape sau rețele nu constituie, prin simpla reprezentare, perimetre sanitare instituite; limitele tehnice și legale se verifică prin documentele și avizele competente.



UTR Lic – Locuințe individuale în context patrimonial

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Lic
	Denumire	Locuințe individuale în context patrimonial
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zonă de locuințe
	Subzonă Funcțională	SZF11.1.04
	Denumire	Locuințe individuale în context patrimonial
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde locuirea individuală din contextul patrimonial al Hârlăului și urmărește conservarea parcelarului, scării și relației cu monumentele și spațiile istorice. Caracterul patrimonial al unității este o reglementare locală propusă; nu dovedește aprobarea unei zone construite protejate. Protecția legală a monumentelor și a siturilor se aplică distinct. Completările sunt subordonate valorilor documentate și locuirii, fără egalizarea întregului țesut la plafonul maxim.
B1	Utilizări admise	Sunt admise locuințe individuale, restaurarea și consolidarea fondului construit, reparații compatibile, refacerea curților și grădinilor și adaptări pentru accesibilitate. Anexele gospodărești se mențin ori se reorganizează dacă nu afectează elemente de valoare și nu compromit percepția clădirii principale. Sunt admise racorduri și echipamente necesare funcționării, integrate discret și executate prin soluții care protejează componentele istorice.
B2	Utilizări admise cu condiționări	<p>Conversiile limitate către cabinete, mici servicii și activități culturale compatibile se admit dacă păstrează profilul rezidențial, integritatea clădirilor valoroase și capacitatea curții. Inserțiile, extinderile și demolările se fundamentează prin identificarea valorii construcțiilor, a relațiilor de vecinătate și a protecțiilor incidente; în cazurile prevăzute de lege se obțin avizele de patrimoniu. O clădire fără clasare nu este automat lipsită de valoare și nici supusă automat aceluiași regim juridic ca un monument.</p> <p>Activitățile obișnuite admisibile la parter nu se confundă cu unitățile care pot produce riscuri sau disconfort prin zgomot, vibrații, praf, fum ori gaze, prevăzute la art. 5 din normele aprobate prin OMS nr. 119/2014. Acestea nu sunt admise automat în clădirea de locuit: dacă utilizarea este permisă de fișă, se amplasează în clădire separată, la minimum 15 m de ferestrele</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		locuințelor, distanța fiind măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității. Cerința nu face admisibilă o utilizare interzisă în B3.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise înlocuirea locuirii cu ansambluri colective, depozitarea și activitățile productive incompatibile, demolarea pentru simpla maximizare a terenului și intervențiile care suprimă nejustificat elementele cu valoare documentată. Nu se admit supraetajări mascate prin acoperișuri disproporționate, reclamele stridente și echipamentele care domină frontul. Nu se autorizează o extindere care afectează monumentul, perspectiva sau ȧșutul protejat doar pentru cĂ respectĂ POT.
B4	Regim pentru funcȋuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O funcȋiune nenominalizată poate fi examinată numai dacĂ aparȋine categoriei de utilizări admise și nu modificĂ profilul unităȋii. Solicitantul demonstrează compatibilitatea prin destinaȋia încăperilor, capacitate, program, fluxuri, emisii și mĂsuri de protecȋie. Lipsa unei interdicȋii nominale nu echivalează cu admiterea oricărei activităȋi; utilizările din B3 nu pot fi reîncadrate prin schimbarea denumirii comerciale. Certificatul de urbanism nu creează drepturi de construire suplimentare. PUD nu schimbĂ funcȋiunea, UTR sau plafoanele POT, CUT, regim și înălȋtime, iar PUZ nu constituie o derogare automată.
C	Caracteristici ale parcelelor	Se păstrează forma și citirea parcellarului istoric; comasarea nu poate legitima un front ori un volum disproporȋionat. Loturile existente legal cu dimensiuni mici se examinează prin soluȋia concretă, fără aplicarea mecanică a unui model de parcelare nouă. Dezmembrarea este admisibilă numai dacĂ fiecare imobil rezultat își păstrează accesul, curtea funcȋională și condiȋiile de protecȋie; nu se fragmentează incinte sau grădini valoroase pentru multiplicarea construcȋiilor. Parcela existentă, constituită legal, se examinează distinct de loturile nou create. Dimensiunile reduse ori o clădire existentă neconformă nu justifică demolarea obligatorie și nici legalizarea unei situaȋii neautorizate. Întreținerea, consolidarea, adaptarea accesibilităȋii și intervenȋiile admise se analizează fără agravarea neconformităȋilor; extinderea presupune demonstrarea accesului, retragerilor, însoririi, securităȋii la incendiu și încadrării indicatorilor pentru întreaga parcelă. Dezmembrarea nu poate lăsa clădiri fără acces, spaȋii verzi sau terenul necesar funcȋionării.
D	Amplasarea faȋă de aliniament	Se conservă linia de construire documentată și raportul clădirii cu strada; retragerea generală de 4 m a modelului rezidenȋial nu se impune automat unui front istoric. Amplasarea unei inserȋii se justifică prin fronturile legale, planul de situaȋie și analiza valorilor și vizibilităȋii. Corectarea unei alinieri se admite numai fără afectarea patrimoniului și a spaȋiului public; gardul nu poate înlocui prin opacitate o compoziȋie urbană pierdută.
E	Amplasarea faȋă de limitele	Pe limitele laterale se conservă relaȋiile valoroase de cuplare și curȋile existente. Pentru corpuri noi izolate, retragerea de referinȋă este $H_f/2$,



Indicativ	Atribut	Valoare
	laterale și posterioare	minimum 3 m; posterior, $H_f/2$, minimum 5 m. Conservarea unui corp existent legal mai apropiat de limită se tratează distinct de extinderea sa. Orice cuplare respectă calcanul, siguranța clădirii vecine și condițiile tehnice și de patrimoniu mai restrictive.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Se păstrează relația dintre casa principală, curte și anexele cu valoare. Corpurile noi independente vor respecta cel puțin $H_f/2$, calculat pentru fațada cea mai înaltă dintre corpurile considerate, minimum 3 m, fără a înlocui cerințele de însoțire, incendiu și protecție. Densificarea fundului parcelei nu este admisă dacă obturează clădirea principală ori anulează curtea necesară funcționării sale.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	<p>Lucrările la subsoluri, fundații, terasamente și sprijiniri se corelează cu sensibilitatea clădirilor existente. Soluția geotehnică și structurală va considera vecinătățile istorice și efectele drenării sau vibrațiilor. Pe amplasamentele cu potențial arheologic se respectă procedurile incidente înaintea intervențiilor în teren.</p> <p>În suprapunerea cu ZRS06, construirea și modificările de teren se condiționează de evaluarea geotehnică a amplasamentului și, după caz, a influenței asupra versantului și vecinătăților. Încadrarea de studiu nu dovedește alunecare activă pe întreaga suprafață și nu se transformă într-o interdicție uniformă fără fundamentare. Se stabilesc soluțiile de fundare, colectare a apelor și sprijinire înaintea autorizării; sunt interzise descărcările necontrolate, umpluturile instabile și transferul riscului spre parcelele învecinate.</p>
H	Circulații și accesuri	Se mențin gangurile, pasajele și accesele care servesc legal incintele, cu verificarea utilizării și a drepturilor aferente. Adaptarea pentru intervenție și accesibilitate caută soluții compatibile cu patrimoniul; lărgirea accesului nu justifică demolarea nefundamentată a unei porți sau fațade valoroase. Se asigură continuitatea trotuarului și separarea funcțională a intrării de locuire de accesul publicului la eventualele servicii.
I	Staționarea autovehiculelor	<p>Soluția de parcare protejează curtea și elementele de valoare. Nu se admite transformarea fațadei în succesiune de uși de garaj și nici eliminarea spațiului verde pentru utilizări care depășesc capacitatea incintei.</p> <p>Necesarul de parcaje se calculează pentru capacitatea efectivă și funcțiunile propuse, potrivit regulilor generale și normelor aplicabile destinației. Proiectul indică locurile, accesele și manevrele pe teren asupra căruia există un drept de utilizare adecvat; simpla existență a unui loc liber pe stradă nu demonstrează asigurarea necesarului. Parcare nu ocupă trotuare, trasee de evacuare, accesul intervenției ori suprafețele verzi obligatorii.</p>
J	Înălțimea maximă admisă	SZF11.1.04 — Hârlău / context patrimonial: P+1E; Hmax total 7 m.



Indicativ	Atribut	Valoare
		<p>Plafoanele de reglementare reprezintă limite superioare, nu obligația de a ridica toate clădirile până la aceeași cornișă. Se păstrează înălțimile și siluetele valoroase; o intervenție nouă poate necesita un volum mai mic pentru protecția monumentelor, a perspectivei sau a însoririi.</p> <p>Regimul de înălțime și înălțimea maximă se respectă concomitent, potrivit rândului de reglementare corespunzător subzonei, localității și caracterului amplasamentului. Mansardarea, etajele retrase și volumele tehnice nu pot fi folosite pentru eludarea acestor plafoane. Hmax este înălțimea totală până la coamă sau atic, raportată la punctul cel mai jos al terenului natural de sub amprenta clădirii, potrivit definiției generale. Terasamentele nu pot ascunde o depășire a înălțimii. Pentru retrageri se utilizează distinct Hf, înălțimea fațadei considerate, definită în regulile generale.</p>
K	Aspectul exterior al clădirilor	<p>Se conservă proporțiile golurilor, ritmul fațadei, materialele și detaliile documentate. Reabilitarea energetică nu va acoperi ori distruge decorația și componentele valoroase; soluția se adaptează clădirii. Tâmplăriile, învelitorile și culorile se aleg coerent, fără reproducerea unor elemente presupuse ca istorice. Instalațiile, panourile și reclamele se amplasează fără perforări sau obturări incompatibile cu protecția; intervențiile contemporane rămân subordonate ansamblului.</p>
L	Echipare edilitară	<p>Traseele edilitare și racordurile nu vor degrada zidării, pavaje, porți sau arbori cu valoare. Înlocuirea unei instalații se coordonează cu restaurarea și cu supravegherea arheologică, atunci când aceasta este legal necesară.</p> <p>Autorizarea presupune soluții dimensionate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea apelor meteorice, cu respectarea condițiilor operatorilor. O rețea desenată ori un program de extindere nu dovedește capacitatea de branșare. Nu se admit deversări de ape uzate pe teren, în șanțul stradal ori în cursuri de apă. Lucrările edilitare protejează accesul, fundațiile, arborii și patrimoniul; poziția instalațiilor se verifică înaintea săpăturilor.</p>
M	Spații libere și plantate	<p>SZF11.1.04 — Hârlău / context patrimonial: 35%.</p> <p>Se păstrează grădinile și arborii cu rol în caracterul istoric al incintei; procentul minim nu autorizează eliminarea întregii vegetații excedentare. Amenajările folosesc suprafețe permeabile și nu schimbă cotele în detrimentul clădirilor vechi.</p> <p>Minimul de spațiu verde din rândul de reglementare se asigură pe parcelă, concomitent cu cerințele legale aplicabile funcțiunii. Se păstrează teren permeabil și vegetație adaptată locului; parcajele înierbate sau suprafețele decorative nu se asimilează automat spațiului verde cerut. Proiectul prezintă bilanțul suprafețelor și protecția arborilor pe durata lucrărilor.</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
N	Împrejmuiuri	Împrejmuirile, porțile și soclurile cu valoare documentată se conservă și se repară prin soluții compatibile. Gardurile noi se subordonează frontului, păstrează vizibilitatea și nu reproduc decoruri istorice fără fundament. Mărirea opacității ori a gabaritului nu poate fi folosită pentru a ascunde o intervenție incompatibilă în incintă.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF11.1.04 — Hârlău / context patrimonial: 30%. Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafoane locale maxime propuse. La autorizare, ele se aplică împreună cu limitele și condițiile obligatorii stabilite de legislația și reglementările tehnice aplicabile destinației și amplasamentului. POT efectiv admisibil nu poate depăși nici plafonul local al UTR, nici limita legală incidentă și se determină prin respectarea cumulativă a acestora. Respectarea POT nu înlătură condițiile privind CUT, regimul și înălțimea maximă, retragerile, accesul, parcajele, spațiile verzi, patrimoniul și regimurile de protecție sau risc.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF11.1.04 — Hârlău / context patrimonial: 0,6. CUT din rândul de reglementare se aplică întregii parcele și tuturor corpurilor care intră în calculul suprafeței desfășurate, potrivit regulilor de calcul aplicabile. Menținerea POT sub plafon nu permite depășirea CUT sau a înălțimii. Dezmembrarea, etapizarea și folosirea unor denumiri de anexe nu pot multiplica dreptul de construire; fiecare etapă demonstrează încadrarea ansamblului existent și propus.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	În ZRS05, aplicarea fișei se completează cu regimul legal al fiecărui monument și al zonei sale de protecție, precum și cu cerințele arheologice incidente. Contextul patrimonial propus nu se numește zonă construită protejată aprobată în lipsa actului doveditor. Se verifică suprapunerile efective cu ZRS05, ZRS06, ZRS13, ZRS14, ZRS19, ZRS24 și ZRS25, conform reglementărilor și amplasamentului. Aceste coduri nu sunt condiții aplicabile automat în totalitate fiecărei parcele. Regimurile se cumulează, iar dispoziția mai restrictivă incidentă prevalează. Coridoarele de studiu pentru ape sau rețele nu constituie, prin simpla reprezentare, perimetre sanitare instituite; limitele tehnice și legale se verifică prin documentele și avizele competente.



UTR Lcm – Locuințe colective mici și medii

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Lcm
	Denumire	Locuințe colective mici și medii
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zonă de locuințe
	Subzonă Funcțională	SZF11.2.01
	Denumire	Locuințe colective mici și medii
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea reglementează locuirea colectivă mică și medie din Hârlău, cu prioritate pentru calitatea spațiilor comune, accesului și vecinătăților. Suprafața delimitată pentru această familie nu permite extinderea tipului de construire asupra locuirii individuale alăturate. Reglementarea vizează reabilitarea ansamblurilor și intervenții care demonstrează capacitatea terenului, fără a considera spațiile libere dintre clădiri drept rezerve necondiționate pentru noi corpuri.
B1	Utilizări admise	Sunt admise locuințe colective în limitele unității, reparații, consolidări, reabilitări energetice, adaptarea accesibilității și amenajări ale spațiilor comune. Se admit locuri de joacă, spații plantate, trasee pietonale, platforme organizate pentru colectarea deșeurilor aferente ansamblului și instalații necesare utilizării clădirilor. Intervențiile asupra părților comune se realizează cu drepturile și acordurile cerute de lege, fără atribuirea prin RLU a proprietății sau folosinței terenului.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Comerțul și serviciile de proximitate la nivelurile accesibile se admit dacă sunt compatibile locuirii și au soluții pentru acces, aprovizionare, evacuare, zgomot și deșeuri. Conversia locuințelor și extinderea spațiilor de la parter nu vor ocupa traseele comune ori spațiul verde necesar ansamblului. Corpurile noi se admit numai după analiza integrată a însoirii, parcajelor, accesului intervenției și infrastructurii pentru clădirile existente și propuse. Activitățile obișnuite admisibile la parter nu se confundă cu unitățile care pot produce riscuri sau disconfort prin zgomot, vibrații, praf, fum ori gaze, prevăzute la art. 5 din normele aprobate prin OMS nr. 119/2014. Acestea nu sunt admise automat în clădirea de locuit: dacă utilizarea este permisă de fișă, se amplasează în clădire separată, la minimum 15 m de ferestrele



Indicativ	Atribut	Valoare
		locuințelor, distanța fiind măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității. Cerința nu face admisibilă o utilizare interzisă în B3.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise activitățile poluante, depozitele, serviciile auto incompatibile, ocuparea curților comune prin garaje dispersate și anexele care împiedică intervenția ori evacuarea. Nu se admit supraetajări care depășesc limitele de reglementare sau afectează siguranța clădirii. Închiderea balcoanelor ori termoizolarea nu se tratează ca operațiuni individuale care pot altera fără proiect unitar fațada, ventilația, securitatea și regimul părților comune.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O funcțiune nenominalizată poate fi examinată numai dacă aparține categoriei de utilizări admise și nu modifică profilul unității. Solicitantul demonstrează compatibilitatea prin destinația încăperilor, capacitate, program, fluxuri, emisii și măsuri de protecție. Lipsa unei interdicții nominale nu echivalează cu admiterea oricărei activități; utilizările din B3 nu pot fi reîncadrate prin schimbarea denumirii comerciale. Certificatul de urbanism nu creează drepturi de construire suplimentare. PUD nu schimbă funcțiunea, UTR sau plafoanele POT, CUT, regim și înălțime, iar PUZ nu constituie o derogare automată.
C	Caracteristici ale parcelelor	<p>Pentru dezvoltarea unui corp nou se demonstrează o incintă funcțională suficientă pentru locuințe și toate dotările aferente; nu se stabilește construibilitatea numai prin suprafața cadastrală disponibilă. Desprinderea unui lot din terenul unei clădiri existente nu poate lăsa aceasta fără condițiile care i-au asigurat funcționarea. Un acord de folosință sau o comasare nu dispensează de verificarea acceselor, protecției spațiilor verzi și drepturilor asupra părților comune.</p> <p>Parcela existentă, constituită legal, se examinează distinct de loturile nou create. Dimensiunile reduse ori o clădire existentă neconformă nu justifică demolarea obligatorie și nici legalizarea unei situații neautorizate. Întreținerea, consolidarea, adaptarea accesibilității și intervențiile admise se analizează fără agravarea neconformităților; extinderea presupune demonstrarea accesului, retragerilor, însoririi, securității la incendiu și încadrării indicatorilor pentru întreaga parcelă. Dezmembrarea nu poate lăsa clădiri fără acces, spații verzi sau terenul necesar funcționării.</p>
D	Amplasarea față de aliniament	Se menține compoziția urbană a frontului și legătura clădirilor cu spațiul pietonal. Clădirile noi sau extinderile nu avansează peste linia justificată a ansamblului și nu ocupă terenul necesar profilului stradal. Retragera se stabilește prin raportare la frontul legal existent și cerințele funcționale, fără copierea automată a unei retrageri pentru locuințe individuale; spațiul rezultat nu devine implicit parcare.
E	Amplasarea față de limitele	Clădirile noi se dispun astfel încât limitele laterale și posterioare să permită însorirea, intimitatea și intervenția, inclusiv pentru locuințele din vecinătate. Nu se admit calcane noi spre grădinile locuințelor individuale sau alipiri care



Indicativ	Atribut	Valoare
	laterale și posterioare	Închid ferestre existente legal. Distanțele rezultate din studiile de însorire și scenariul de securitate la incendiu constituie condiții obligatorii și pot impune reducerea volumului sub plafoanele de înălțime și ocupare.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanțele dintre corpurile ansamblului se verifică pentru încăperile de locuit, traseele de evacuare, accesul intervenției și zonele de joacă. Studiul va include clădirile existente de pe parcelele vecine și situația cumulată după toate etapele. Suprafața liberă aparentă nu permite amplasarea unui corp dacă acesta reduce sub condițiile obligatorii iluminarea, însorirea sau accesibilitatea clădirilor realizate legal.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	<p>Subsolurile și parcajele îngropate se admit numai dacă stabilitatea, nivelul apelor și influența asupra construcțiilor și rețelelor învecinate sunt demonstrate. Drenarea incintei nu poate provoca tasări sau concentrarea apelor la clădirile existente.</p> <p>În suprapunerea cu ZRS06, construirea și modificările de teren se condiționează de evaluarea geotehnică a amplasamentului și, după caz, a influenței asupra versantului și vecinătăților. Încadrarea de studiu nu dovedește alunecare activă pe întreaga suprafață și nu se transformă într-o interdicție uniformă fără fundamentare. Se stabilesc soluțiile de fundare, colectare a apelor și sprijinire înaintea autorizării; sunt interzise descărcările necontrolate, umpluturile instabile și transferul riscului spre parcelele învecinate.</p>
H	Circulații și accesuri	Se asigură accese pietonale continue și accesibile către toate scările, separate funcțional de manevrele auto și de aprovizionare. Accesul intervenției și colectării deșeurilor rămâne practicabil după amenajarea parcajelor și plantărilor. Îngrădirea unui teren nu poate suprima un traseu public sau un acces comun legal; regimul fiecărui traseu se stabilește din documentele de drept și organizarea urbanistică, fără prezumții de proprietate.
I	Staționarea autovehiculelor	<p>Reorganizarea parcajelor se face împreună cu spațiile pietonale, locurile de joacă și vegetația. O intervenție care adaugă locuințe ori schimbă destinația include necesarul suplimentar fără a ocupa spațiile obligatorii ale rezidenților existenți.</p> <p>Necesarul de parcaje se calculează pentru capacitatea efectivă și funcțiunile propuse, potrivit regulilor generale și normelor aplicabile destinației. Proiectul indică locurile, accesele și manevrele pe teren asupra căruia există un drept de utilizare adecvat; simpla existență a unui loc liber pe stradă nu demonstrează asigurarea necesarului. Parcarea nu ocupă trotuare, trasee de evacuare, accesul intervenției ori suprafețele verzi obligatorii.</p>
J	Înălțimea maximă admisă	SZF11.2.01 — Hârlău: P+4E; Hmax total 16 m.



Indicativ	Atribut	Valoare
		<p>Maximele de reglementare nu constituie dreptul automat de realizare simultană a tuturor plafoanelor. Numărul nivelurilor, înălțimea și densitatea se verifică împreună cu condițiile din rubrica O, însoțirea și capacitatea incintei; dacă acestea impun un gabarit mai mic, se aplică rezultatul mai restrictiv.</p> <p>Regimul de înălțime și înălțimea maximă se respectă concomitent, potrivit rândului de reglementare corespunzător subzonei, localității și caracterului amplasamentului. Mansardarea, etajele retrase și volumele tehnice nu pot fi folosite pentru eludarea acestor plafoane. Hmax este înălțimea totală până la coamă sau atic, raportată la punctul cel mai jos al terenului natural de sub amprenta clădirii, potrivit definiției generale. Terasamentele nu pot ascunde o depășire a înălțimii. Pentru retrageri se utilizează distinct Hf, înălțimea fațadei considerate, definită în regulile generale.</p>
K	Aspectul exterior al clădirilor	<p>Fațadele se tratează unitar pe clădire și pe tronsoanele care alcătuiesc aceeași compoziție. Reabilitările păstrează ritmul golurilor și integrează coerent balcoanele, aparatele de climatizare, instalațiile și culorile. Extinderile de parter și amenajările comerciale nu acoperă elementele structurale și nu domină accesul locuințelor. Acoperișurile și volumele tehnice se proiectează ca parte a ansamblului, fără adăugiri fragmentare.</p>
L	Echipare edilitară	<p>Capacitatea bransamentelor și a instalațiilor comune se verifică pentru funcționarea cumulată. Nu se descarcă pluvial de pe acoperișuri și balcoane peste traseele pietonale, rampe ori proprietăți vecine.</p> <p>Autorizarea presupune soluții dimensionate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea apelor meteorice, cu respectarea condițiilor operatorilor. O rețea desenată ori un program de extindere nu dovedește capacitatea de bransare. Nu se admit deversări de ape uzate pe teren, în șanțul stradal ori în cursuri de apă. Lucrările edilitare protejează accesul, fundațiile, arborii și patrimoniul; poziția instalațiilor se verifică înaintea săpăturilor.</p>
M	Spații libere și plantate	<p>SZF11.2.01 — Hârlău: 30%.</p> <p>Spațiul verde obligatoriu este destinat calității locuirii și nu se substituie prin jardiniere sau terase inaccesibile. Reorganizarea incintei va proteja arborii, zonele de recreere și terenul permeabil, fără a confunda bilanțul parcelei cu suprafața de spațiu verde pe locuitor a orașului.</p> <p>Minimul de spațiu verde din rândul de reglementare se asigură pe parcelă, concomitent cu cerințele legale aplicabile funcțiunii. Se păstrează teren permeabil și vegetație adaptată locului; parcajele înierbate sau suprafețele decorative nu se asimilează automat spațiului verde cerut. Proiectul prezintă bilanțul suprafețelor și protecția arborilor pe durata lucrărilor.</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
N	Împrejmuiuri	Împrejmuirile se admit numai dacă sunt compatibile regimului terenului și nu întrerup trasee ori servituți legale. La contactul cu locuințele individuale, delimitările se tratează discret și vegetal; nu se creează ecrane masive care agravează umbrirea și nu se improvizează bariere pe căile de intervenție.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	<p>SZF11.2.01 — Hârlău: 35%.</p> <p>În UTR Lcm, încadrarea funcțională efectivă se verifică distinct față de plafonul local: pentru zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de trei niveluri se aplică limita de POT 20% de la pct. 2.1.5 din anexa nr. 2 la Regulamentul general de urbanism; categoria predominant rezidențială cu dotări aferente se poate utiliza numai dacă este demonstrată prin funcțiunile și organizarea efectivă a zonei. Nici această încadrare nu majorează plafonul local. Valorile POT 35%, P+4E și Hmax 16 m din tabel nu constituie un drept automat de realizare simultană a tuturor maximelor.</p> <p>Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafoane locale maxime propuse. La autorizare, ele se aplică împreună cu limitele și condițiile obligatorii stabilite de legislația și reglementările tehnice aplicabile destinației și amplasamentului. POT efectiv admisibil nu poate depăși nici plafonul local al UTR, nici limita legală incidentă și se determină prin respectarea cumulativă a acestora. Respectarea POT nu înlătură condițiile privind CUT, regimul și înălțimea maximă, retragerile, accesul, parcajele, spațiile verzi, patrimoniul și regimurile de protecție sau risc.</p>
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	<p>SZF11.2.01 — Hârlău: 1,75.</p> <p>CUT din rândul de reglementare se aplică întregii parcele și tuturor corpurilor care intră în calculul suprafeței desfășurate, potrivit regulilor de calcul aplicabile. Menținerea POT sub plafon nu permite depășirea CUT sau a înălțimii. Dezmembrarea, etapizarea și folosirea unor denumiri de anexe nu pot multiplica dreptul de construire; fiecare etapă demonstrează încadrarea ansamblului existent și propus.</p>
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Se verifică suprapunerile efective cu ZRS05, ZRS06, ZRS13, ZRS14, ZRS19, ZRS24 și ZRS25, conform reglementărilor și amplasamentului. Aceste coduri nu sunt condiții aplicabile automat în totalitate fiecărei parcele. Regimurile se cumulează, iar dispoziția mai restrictivă incidentă prevalează. Coridoarele de studiu pentru ape sau rețele nu constituie, prin simpla reprezentare, perimetre sanitare instituite; limitele tehnice și legale se verifică prin documentele și avizele competente.



UTR Lcmp – Locuințe colective în context patrimonial

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Lcmp
	Denumire	Locuințe colective în context patrimonial
	Zonă funcțională dominantă	ZF11
	Denumire	Zonă de locuințe
	Subzonă Funcțională	SZF11.2.02
	Denumire	Locuințe colective în context patrimonial
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde locuirea colectivă din contextul patrimonial al Hârlăului. Se urmărește menținerea locuirii și ameliorarea relației clădirilor și spațiilor comune cu țesutul istoric. Caracterul patrimonial propus nu echivalează cu instituirea unei zone construite protejate aprobate; protecția legală a monumentelor și a siturilor se verifică separat. Orice intervenție păstrează limitele de reglementare mai reduse ale acestei familii și nu importă regimul Lcm.
B1	Utilizări admise	Sunt admise locuințe colective în fondul și perimetrele reglementate, reparații, consolidări, reabilitări compatibile și amenajări pentru accesibilitate, spații verzi și recreere. Se admit modernizarea instalațiilor și reorganizarea spațiilor comune dacă sunt păstrate drepturile legale și valorile documentate. Scopul principal este îmbunătățirea locuirii și a cadrului urban, fără a transforma fiecare spațiu liber în teren pentru extindere.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Serviciile discrete de proximitate se admit în spații adecvate dacă nu compromit liniștea, accesul locuințelor, fațadele și patrimoniul. Inserțiile și extinderile necesită analiza relației cu clădirile istorice, perspectivele, însoririi și infrastructurii. Se obțin avizele impuse de regimurile efectiv incidente; amenajarea unui serviciu nu conferă dreptul de extindere asupra curților comune sau a spațiilor verzi și nu înlătură cerințele pentru lucrări asupra părților comune. Activitățile obișnuite admisibile la parter nu se confundă cu unitățile care pot produce riscuri sau disconfort prin zgomot, vibrații, praf, fum ori gaze, prevăzute la art. 5 din normele aprobate prin OMS nr. 119/2014. Acestea nu sunt admise automat în clădirea de locuit: dacă utilizarea este permisă de fișă, se amplasează în clădire separată, la minimum 15 m de ferestrele



Indicativ	Atribut	Valoare
		locuințelor, distanța fiind măsurată între fațada locuinței și perimetrul unității. Cerința nu face admisibilă o utilizare interzisă în B3.
B3	Utilizări interzise	Sunt interzise utilizările productive, logistice și comerciale incompatibile, supraetajările peste regimul maxim de niveluri din prezenta fișă și folosirea etajelor retrase pentru a imita regimul mai înalt al altei unități. Nu se admit demolarea nefundamentată a elementelor valoroase, reclamele dominante și închiderea acceselor comune. Reamenajările care conservă numai fațada, dar distrug fără justificare structura spațială ori relația valoroasă cu incinta, nu pot fi considerate automat intervenții de conservare.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O funcțiune nenominalizată poate fi examinată numai dacă aparține categoriei de utilizări admise și nu modifică profilul unității. Solicitantul demonstrează compatibilitatea prin destinația încăperilor, capacitate, program, fluxuri, emisii și măsuri de protecție. Lipsa unei interdicții nominale nu echivalează cu admiterea oricărei activități; utilizările din B3 nu pot fi reîncadrate prin schimbarea denumirii comerciale. Certificatul de urbanism nu creează drepturi de construire suplimentare. PUD nu schimbă funcțiunea, UTR sau plafoanele POT, CUT, regim și înălțime, iar PUZ nu constituie o derogare automată.
C	Caracteristici ale parcelelor	<p>Incinta se analizează în raport cu parcelarul și ansamblul căruia îi aparține. Comasarea nu justifică un volum continuu care șterge scara țesutului; dezmembrarea nu poate priva clădirile existente de acces, curte, parcaje ori spații verzi obligatorii. În evaluarea unei parcele existente legal se disting lucrările necesare menținerii în siguranță de dezvoltarea unei capacități noi, pentru care trebuie demonstrate toate condițiile cumulative.</p> <p>Parcela existentă, constituită legal, se examinează distinct de loturile nou create. Dimensiunile reduse ori o clădire existentă neconformă nu justifică demolarea obligatorie și nici legalizarea unei situații neautorizate. Întreținerea, consolidarea, adaptarea accesibilității și intervențiile admise se analizează fără agravarea neconformităților; extinderea presupune demonstrarea accesului, retragerilor, însoririi, securității la incendiu și încadrării indicatorilor pentru întreaga parcelă. Dezmembrarea nu poate lăsa clădiri fără acces, spații verzi sau terenul necesar funcționării.</p>
D	Amplasarea față de aliniament	Se respectă linia de construire și compoziția frontului cu valoare documentată, păstrând spațiile de tranziție către stradă. O inserție nu va avansa pentru a obține suprafață suplimentară dacă afectează perspectiva unui monument sau traseul pietonal. Abaterile existente nu se multiplică automat; retragerea rezultă din analiza frontului legal și a condițiilor de patrimoniu și nu din simpla aliniere la corpul cel mai avansat.
E	Amplasarea față de limitele	Se evită calcanele noi spre clădiri și curți cu valoare. Retragerile vor permite însorirea, intimitatea, întreținerea și intervenția, cu verificarea clădirilor vecine și a componentelor istorice sensibile. Menținerea unei alipiri existente



Indicativ	Atribut	Valoare
	laterale și posterioare	legal nu autorizează extinderea ei pe întreaga limită. Condițiile de protecție și securitate pot determina diminuarea volumului constructibil; drepturile vecinilor și acordurile necesare nu sunt înlocuite de includerea amplasamentului în UTR.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Distanțele între corpuri se fundamentează prin însorire, siguranță la incendiu și păstrarea curților valoroase. Anexele și noile accese nu vor fragmenta spațiul comun până la pierderea funcției de recreere ori a intervenției. Studiul va include efectul cumulat al extinderilor de parter, al balcoanelor și al volumelor tehnice, nu numai distanța dintre contururile principale ale clădirilor.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	<p>Lucrările în teren și la subsol se proiectează cu evaluarea influenței asupra construcțiilor istorice, a zidurilor de incintă și a eventualelor vestigii. Exigențele arheologice se aplică atunci când regimul amplasamentului le impune, fără a fi înlocuite de evaluarea geotehnică.</p> <p>În suprapunerea cu ZRS06, construirea și modificările de teren se condiționează de evaluarea geotehnică a amplasamentului și, după caz, a influenței asupra versantului și vecinătăților. Încadrarea de studiu nu dovedește alunecare activă pe întreaga suprafață și nu se transformă într-o interdicție uniformă fără fundamentare. Se stabilesc soluțiile de fundare, colectare a apelor și sprijinire înaintea autorizării; sunt interzise descărcările necontrolate, umpluturile instabile și transferul riscului spre parcelele învecinate.</p>
H	Circulații și accesuri	Se mențin traseele pietonale și accesul legal la scări și curți. Măsurile pentru accesibilitate și intervenție se integrează prin soluții care afectează cât mai puțin elementele valoroase, fără reducerea exigențelor de siguranță. Nu se admite ocuparea gangurilor prin depozitare sau comerț și nici închiderea unei legături comune pentru a obține o curte exclusivă fără dreptul necesar.
I	Staționarea autovehiculelor	<p>Parcarea se organizează fără ocuparea grădinilor și perspectivelor cu valoare și fără transformarea fațadelor în șir de garaje. O soluție exterioară incintei este luată în calcul numai în condițiile legale și cu un drept de utilizare demonstrat.</p> <p>Necesarul de parcaje se calculează pentru capacitatea efectivă și funcțiunile propuse, potrivit regulilor generale și normelor aplicabile destinației. Proiectul indică locurile, accesele și manevrele pe teren asupra căruia există un drept de utilizare adecvat; simpla existență a unui loc liber pe stradă nu demonstrează asigurarea necesarului. Parcarea nu ocupă trotuare, trasee de evacuare, accesul intervenției ori suprafețele verzi obligatorii.</p>
J	Înălțimea maximă admisă	<p>SZF11.2.02 — Hârlău / context patrimonial: P+2E; Hmax total 10 m.</p> <p>Se aplică exclusiv regimul Lcmp din prezenta fișă; valorile Lcm nu sunt substituibile. Păstrarea siluetei istorice și relației cu monumentele poate</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		<p>impune un gabarit inferior plafonului. Reabilitarea acoperișului nu justifică adăugarea unui nivel locuibil peste limitele admise.</p> <p>Regimul de înălțime și înălțimea maximă se respectă concomitent, potrivit rândului de reglementare corespunzător subzonei, localității și caracterului amplasamentului. Mansardarea, etajele retrase și volumele tehnice nu pot fi folosite pentru eludarea acestor plafoane. Hmax este înălțimea totală până la coamă sau atic, raportată la punctul cel mai jos al terenului natural de sub amprenta clădirii, potrivit definiției generale. Terasamentele nu pot ascunde o depășire a înălțimii. Pentru retrageri se utilizează distinct Hf, înălțimea fațadei considerate, definită în regulile generale.</p>
K	Aspectul exterior al clădirilor	<p>Reabilitarea fațadelor se proiectează unitar, cu păstrarea detaliilor și ritmurilor valoroase și cu o paletă cromatică adecvată contextului. Izolațiile, tâmplăriile și instalațiile nu vor acoperi decorația și nici produce aparențe istorice nefundamentate. Amenajările de parter, firmele și iluminatul se subordonează clădirii; echipamentele se grupează discret, fără dominarea perspectivelor către patrimoniu.</p>
L	Echipare edilitară	<p>Racordurile și traseele edilitare se coordonează cu intervențiile de conservare. Montarea echipamentelor comune pe fațadă sau acoperiș se verifică din perspectiva tehnică și patrimonială, fără a presupune existența unui aviz deja obținut.</p> <p>Autorizarea presupune soluții dimensionate pentru alimentarea cu apă, evacuarea apelor uzate, energia electrică și gestionarea apelor meteorice, cu respectarea condițiilor operatorilor. O rețea desenată ori un program de extindere nu dovedește capacitatea de branșare. Nu se admit deversări de ape uzate pe teren, în șanțul stradal ori în cursuri de apă. Lucrările edilitare protejează accesul, fundațiile, arborii și patrimoniul; poziția instalațiilor se verifică înaintea săpăturilor.</p>
M	Spații libere și plantate	<p>SZF11.2.02 — Hârlău / context patrimonial: 35%.</p> <p>Se păstrează arborii și grădinile care contribuie la cadrul istoric. Procentul minim de spațiu verde nu reprezintă o autorizare a mineralizării restului curții; amenajarea se justifică prin nevoile locuirii și protecția peisajului.</p> <p>Minimul de spațiu verde din rândul de reglementare se asigură pe parcelă, concomitent cu cerințele legale aplicabile funcțiunii. Se păstrează teren permeabil și vegetație adaptată locului; parcajele înierbate sau suprafețele decorative nu se asimilează automat spațiului verde cerut. Proiectul prezintă bilanțul suprafețelor și protecția arborilor pe durata lucrărilor.</p>
N	Împrejmuiri	<p>Împrejmuirile istorice se păstrează când valoarea lor este documentată; delimitările noi rămân discrete și nu întrerup trasee legale. Nu se ridică garduri opace supradimensionate pentru a ascunde o intervenție incompatibilă. Curțile comune se gestionează fără prezumția că funcțiunea</p>



Indicativ	Atribut	Valoare
		rezidențială determină automat proprietatea sau dreptul exclusiv asupra terenului.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF11.2.02 — Hârlău / context patrimonial: 30%. Valorile POT înscrise în tabelul UTR reprezintă plafoane locale maxime propuse. La autorizare, ele se aplică împreună cu limitele și condițiile obligatorii stabilite de legislația și reglementările tehnice aplicabile destinației și amplasamentului. POT efectiv admisibil nu poate depăși nici plafonul local al UTR, nici limita legală incidentă și se determină prin respectarea cumulativă a acestora. Respectarea POT nu înlătură condițiile privind CUT, regimul și înălțimea maximă, retragerile, accesul, parcajele, spațiile verzi, patrimoniul și regimurile de protecție sau risc.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF11.2.02 — Hârlău / context patrimonial: 0,9. CUT din rândul de reglementare se aplică întregii parcele și tuturor corpurilor care intră în calculul suprafeței desfășurate, potrivit regulilor de calcul aplicabile. Menținerea POT sub plafon nu permite depășirea CUT sau a înălțimii. Dezmembrarea, etapizarea și folosirea unor denumiri de anexe nu pot multiplica dreptul de construire; fiecare etapă demonstrează încadrarea ansamblului existent și propus.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	În ZRS05, se respectă distinct protecția monumentelor, zonele lor legale de protecție și cerințele arheologice. Delimitarea contextului patrimonial în PUG nu certifică existența unui act de aprobare pentru o zonă construită protejată. Se verifică suprapunerile efective cu ZRS05, ZRS06, ZRS13, ZRS14, ZRS19, ZRS24 și ZRS25, conform reglementărilor și amplasamentului. Aceste coduri nu sunt condiții aplicabile automat în totalitate fiecărei parcele. Regimurile se cumulează, iar dispoziția mai restrictivă incidentă prevalează. Coridoarele de studiu pentru ape sau rețele nu constituie, prin simpla reprezentare, perimetre sanitare instituite; limitele tehnice și legale se verifică prin documentele și avizele competente.



UTR In2 – Depozitare și logistică

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	In2
	Denumire	Depozitare și logistică
	Zonă funcțională dominantă	ZF12
	Denumire	Activități industriale și de depozitare
	Subzonă Funcțională	SZF12.2.01
	Denumire	Depozitare și logistică
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea este destinată depozitării și logisticii din Hârlău, cu activități și fluxuri compatibile cu vecinătățile și cu capacitatea infrastructurii. Organizarea incintei trebuie să rezolve integral recepția, încărcarea, manevrele, așteptarea și gestiunea apelor. Ea nu permite prin denumire orice tip de industrie, bază de transport sau depozit de substanțe periculoase și nu transferă traficul de serviciu în zone rezidențiale fără verificarea accesului.
B1	Utilizări admise	Sunt admise depozitarea mărfurilor compatibile, operațiunile de recepție, păstrare, pregătire și distribuire, spațiile administrative și sociale aferente și instalațiile necesare exploatării. Birourile și serviciile sunt subordonate funcției principale. Activitatea se organizează în incintă, cu separarea fluxului pietonal de cel al vehiculelor și cu menținerea permanentă a culoarelor de intervenție.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Depozitele cu cerințe speciale, refrigerarea, ambalarea, operațiunile tehnice auxiliare și activitățile care pot produce zgomot, emisii sau trafic greu se analizează pe tehnologia, mărfurile și capacitatea concrete. Se demonstrează compatibilitatea și actele sectoriale incidente. Extinderea ori conversia unei incinte presupune verificarea situației întregului amplasament și a drumurilor folosite, inclusiv accesul, capacitatea utilităților și protecția locuirii.
B3	Utilizări interzise	Se interzic locuințele obișnuite, funcțiunile sensibile incompatibile cu exploatarea, industria poluantă neadmisă în zonă, depozitarea neautorizată a deșeurilor și manipularea substanțelor periculoase în afara condițiilor legale. Se interzice așteptarea vehiculelor pe drumurile publice ca mod curent de funcționare, ocuparea spațiului verde cu stive și blocarea accesului pentru pompieri sau operatorii de rețele.



Indicativ	Atribut	Valoare
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O activitate nenumită poate fi analizată numai dacă rămâne în funcțiunea reglementată și este compatibilă, ca intensitate, trafic, emisii și program, cu utilizările admise. Solicitantul prezintă activitatea concretă și efectele sale; denumirea comercială sau codul activității nu înlocuiește această verificare. Detalierea prin PUD ori studiul de încadrare nu poate schimba funcțiunea, indicatorii sau restricțiile. Activitățile incompatibile presupun instrumentul legal corespunzător, fără un drept anticipat la derogare.
C	Caracteristici ale parcelelor	Parcela trebuie să permită funcționarea unei incinte complete: clădiri, platforme, încărcare, întoarcere, parcaje, spațiu verde, instalații și intervenție. Nu se stabilește o suprafață minimă abstractă care să dispenseze această demonstrație. Dezmembrarea este permisă numai dacă fiecare incintă rezultată își asigură legal accesul, serviciile și indicatorii, fără a presupune folosirea permanentă a terenului vecinului.
D	Amplasarea față de aliniament	Clădirile noi se retrag minimum 5,00 m de la aliniamentul verificat, cu respectarea rezervelor și distanțelor mai restrictive ale drumului. Spațiul de admitere se dimensionează pentru vehiculul efectiv, astfel încât întregul ansamblu să poată aștepta în afara circulației publice. Parcarea și rampele nu consumă zona necesară vizibilității, traseul pietonal ori accesul de intervenție.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Retragerea laterală este cel puțin $H_f/2$, minimum 3,00 m, iar cea posterioară cel puțin $H_f/2$, minimum 5,00 m. Spre parcele cu locuire sau echipamente sensibile retragerea clădirii este cel puțin H_f , minimum 5,00 m, fără a diminua cerințele sanitare sau de incendiu mai restrictive. H_f este înălțimea fațadei relevante până la cornișă sau atic a volumului corespunzător limitei, față de terenul natural. Nu se admite alipirea la un calcan de locuință. H_f se măsoară din punctul cel mai jos al terenului natural, conform definiției din cap. II. Ea este distinctă de H_{max} , înălțimea totală maximă a clădirii.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Între corpurile cu utilizare permanentă se păstrează cel puțin jumătate din înălțimea fațadei relevante până la cornișă sau atic a clădirii mai înalte, minimum 3,00 m. Distanța se mărește potrivit securității la incendiu, mărfurilor, accesului și mentenanței. Platformele și stivele se amplasează astfel încât manevrele și intervenția să rămână posibile pe toată durata funcționării, nu numai în planul inițial al investiției.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor



Indicativ	Atribut	Valoare
		se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.
H	Circulații și accesuri	Accesul se verifică pentru ansamblul de vehicule și intensitatea efectivă, inclusiv raze, pante, capacitatea drumului și vizibilitatea. Se evită ieșirea prin mers înapoi în strada publică. Se separă pietonii și accesul personalului de operațiunile de încărcare, iar relația cu DN28B sau DJ281A se tratează prin condițiile sectorului și ale administratorului, fără un drept automat de racord.
I	Staționarea autovehiculelor	Se asigură în incintă parcare personalului și vizitatorilor, așteptarea vehiculelor și manevrele de încărcare. Necesarul rezultă din funcțiile și capacitățile reale și din normele aplicabile, cu demonstrarea modului de utilizare pentru o incintă mixtă. Un loc de parcare nu este simultan rampă, cale de intervenție ori spațiu verde. Creșterea capacității cere refacerea verificării de staționare și acces.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF12.2.01 — Hârlău: P+1E; Hmax total 12 m. Regimul de niveluri și înălțimea totală maximă se respectă simultan pentru varianta aplicabilă. Înălțimea se verifică față de terenul natural anterior sistematizării; umpluturile nu justifică o depășire. Mansardele și volumele tehnice integrate în clădire nu creează un nivel ori o înălțime suplimentară permisă automat.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Volumele se tratează simplu și coerent, inclusiv fațadele și acoperirile vizibile din terenurile mai înalte și de pe accesele orașului. Depozitățile exterioare sunt ordonate și ecranate în limite compatibile cu siguranța. Iluminatul, reclamele și echipamentele nu produc disconfort spre locuire. Se evită folosirea spațiului dinspre drum ca depozit dezordonat de ambalaje, deșeuri sau utilaje.
L	Echipare edilitară	Se demonstrează racordul și capacitatea reală a alimentării cu apă, energiei și evacuării, pentru tehnologia și debitul propuse. Apele curate se separă de cele potențial contaminate, iar tratarea și evacuarea se dimensionează conform situației. Operatorii confirmă interferențele lucrării concrete; o rețea desenată sau un răspuns informativ nu reprezintă aviz de racord. Reziduurile și eventualele produse periculoase se gestionează în spații dedicate.
M	Spații libere și plantate	SZF12.2.01 — Hârlău: 20%. Minimul de spațiu verde al variantei se asigură pe parcelă prin suprafețe plantate permeabile, distinct de construcții, parcaje și platforme de exploatare. Arborii existenți se integrează în soluție când starea și siguranța lor permit. Plantarea, retenția și infiltrarea apelor se corelează cu



Indicativ	Atribut	Valoare
		recomandările geotehnice și cu protecția rețelelor; vegetația nu substituie o măsură tehnică obligatorie.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirea spre stradă are maximum 2,00 m, cu partea opacă continuă de maximum 0,60 m, și păstrează vizibilitatea porților. Se pot justifica soluții de securitate adecvate activității, fără ocuparea rezervei de drum și fără blocarea scurgerii sau a accesului legal la rețele. Porțile se retrag potrivit vehiculului deservit, iar deschiderea lor nu depășește limita parcelei.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF12.2.01 — Hârlău: 45%. POT maxim al variantei reprezintă un plafon, aplicabil împreună cu utilizările permise, retragerile, spațiul verde și toate restricțiile incidente. Respectarea procentului nu dovedește singură construibilitatea.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF12.2.01 — Hârlău: 0,6. CUT maxim al variantei se verifică pentru întreaga parcelă și toate corpurile luate în calcul potrivit definiției aplicabile. Fragmentarea proiectului în etape sau corpuri nu multiplică indicatorul și nu dispensează verificarea capacității reale a acceselor și utilităților.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR Gc – Cimitire

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Gc
	Denumire	Cimitire
	Zonă funcțională dominantă	ZF13
	Denumire	Gospodărire comunală
	Subzonă Funcțională	SZF13.1.01, SZF13.1.02
	Denumire	Cimitire
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea reglementează cimitirele, cu diferențierea incintei din contextul patrimonial al Hârlăului și a celei din Pârcovaci. Funcția funerară și respectul pentru memoria locului determină utilizările, accesul, plantațiile și imaginea incintei. Încadrarea nu dovedește proprietarul sau disponibilitatea pentru extindere. Regimul unui cimitir existent, al unei extinderi și al unei înființări noi se verifică distinct, inclusiv sub aspect sanitar.
B1	Utilizări admise	Sunt admise utilizarea funerară potrivit regimului cimitirului, întreținerea mormintelor, aleilor și plantațiilor, lucrările de conservare și spațiile de administrare, cult și serviciu strict necesare incintei. Intervențiile asupra valorilor protejate urmează regimul de patrimoniu aplicabil. Amenajările trebuie să păstreze circulația, accesul pentru întreținere și posibilitatea folosirii de către persoanele cu mobilitate redusă.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Extinderile, corpurile noi, modificarea organizării și instalațiile tehnice se admit numai dacă sunt compatibile cu regimul juridic, sanitar și patrimonial concret și dacă există terenul și accesul necesare. Înființarea unui cimitir și extinderea unuia existent nu se echivalează cu reparația unei amenajări. O activitate funerară cu cerințe tehnologice distincte nu este admisă automat prin simpla încadrare Gc. Pentru cimitirele înființate după intrarea în vigoare a Legii 102/2014 se verifică zona de protecție sanitară de 100 m de la gard, în ipoteza art. 7 alin. (5). Extinderile se analizează potrivit distincțiilor art. 10 și regimului concret. Din încadrarea Gc nu rezultă automat aplicarea aceleiași benzi tuturor incintelor existente sau modificarea limitelor parcelelor din vecinătate.
B3	Utilizări interzise	Se interzic locuirea obișnuită, industria, logistica generală, comerțul nespecific și depozitarea neautorizată a deșeurilor. Se interzic intervențiile care afectează mormintele sau monumentele fără procedura legală, blocarea



Indicativ	Atribut	Valoare
		aleilor și folosirea spațiilor de protecție drept rezervă de construire. Un indicator urbanistic favorabil nu înlătură regimul sanitar ori patrimonial.
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O activitate nenumită poate fi analizată numai dacă rămâne în funcțiunea reglementată și este compatibilă, ca intensitate, trafic, emisii și program, cu utilizările admise. Solicitantul prezintă activitatea concretă și efectele sale; denumirea comercială sau codul activității nu înlocuiește această verificare. Detalierea prin PUD ori studiul de încadrare nu poate schimba funcțiunea, indicatorii sau restricțiile. Activitățile incompatibile presupun instrumentul legal corespunzător, fără un drept anticipat la derogare.
C	Caracteristici ale parcelelor	Se menține integritatea funcțională a incintei și se documentează limitele, accesele și eventualele terenuri de extindere. Dezmembrarea nu poate întrerupe alei, utilități ori spații obligatorii. Pentru orice dezvoltare se prezintă organizarea întregii incinte și legătura cu vecinătățile, fără a presupune că zona din jur este disponibilă sau că o bandă istorică reprezintă limita legală actuală.
D	Amplasarea față de aliniament	Clădirile noi de serviciu se retrag minimum 5,00 m față de aliniament, cu păstrarea spațiului de intrare și a vizibilității. La o incintă cu front istoric constituit se menține și protejează organizarea valoroasă, iar o soluție diferită se justifică prin proiectul avizat conform regimului incident. Poarta și împrejmuirea nu avansează în drumul public și nu obligă vizitatorii să aștepte pe carosabil.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Pentru clădirile noi se aplică minimum $H_f/2$, dar cel puțin 3,00 m lateral și 5,00 m posterior, fără reducerea condițiilor sanitare ori patrimoniale mai restrictive. H_f este înălțimea fațadei relevante până la cornișă sau atic a volumului raportată la terenul natural. Organizările noi păstrează spațiul liber de 3,00 m dintre morminte și gard, potrivit regimului funerar; retragerea unei clădiri nu substituie această condiție distinctă. H_f se măsoară din punctul cel mai jos al terenului natural, conform definiției din cap. II. Ea este distinctă de H_{max} , înălțimea totală maximă a clădirii.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Clădirile de administrare, cult și serviciu păstrează între ele spațiul necesar intervenției, evacuării și întreținerii, minimum $H_f/2$ pentru corpul mai înalt și minimum 3,00 m. Exigențele de incendiu și cele sanitare se verifică distinct. În incinta istorică, conservarea și accesibilitatea se rezolvă fără alipiri sau demolări care afectează valorile protejate.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	În Pârcovaci, precum și pe orice porțiune pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, intervențiile se fundamentează prin evaluarea amplasamentului, a drenajului și stabilității, fără a considera întreaga zonă alunecare activă. Se verifică relația cu apele subterane și de suprafață și cerințele sanitare pentru tipul concret de intervenție. Interdicțiile efectiv



Indicativ	Atribut	Valoare
		incidente nu se ridică automat printr-un studiu sau prin respectarea indicatorilor.
H	Circulații și accesuri	Se asigură acces pietonal sigur și acces de serviciu pentru întreținere și intervenție, cu trasee lizibile și suprafețe adecvate. Accesibilitatea se integrează în organizarea aleilor, în raport cu panta și valorile existente. Activitățile și fluxurile ceremoniale nu trebuie să blocheze drumul public; proiectul de extindere include soluția pentru sosirea și dispersarea utilizatorilor.
I	Staționarea autovehiculelor	Staționarea vizitatorilor și vehiculelor de serviciu se organizează pe suprafețe legal disponibile, în afara aleilor funerare, intrărilor și traseelor de intervenție. Dimensionarea se face pentru capacitatea și evenimentele efective, potrivit normelor aplicabile. Folosirea unui parcaj public se poate lua în considerare numai în condiții legale și demonstrate; nu este o resursă exclusivă presupusă a cimitirului.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF13.1.01 — Hârlău / context patrimonial: P; Hmax total 5 m. SZF13.1.02 — Pârcovaci: P; Hmax total 5 m. Regimul de niveluri și înălțimea totală maximă se respectă simultan pentru varianta aplicabilă. Înălțimea se verifică față de terenul natural anterior sistematizării; umpluturile nu justifică o depășire. Mansardele și volumele tehnice integrate în clădire nu creează un nivel ori o înălțime suplimentară permisă automat.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Construcțiile și amenajările au caracter discret și coerent cu funcția funerară. În Hârlău se respectă valorile patrimoniale și perspectivele incintei, fără firme stridente sau ecrane care le compromit percepția. Materialele, iluminatul și mobilierul sunt durabile, întreținute și integrate; intervențiile la monumente sau componente protejate urmează condițiile și actele specifice.
L	Echipare edilitară	Se asigură apă pentru întreținere, grupuri sanitare și gestionarea controlată a apelor și deșeurilor, potrivit capacității și regimului cimitirului. Punctele de colectare sunt accesibile serviciului, separate de traseele principale și întreținute. Se verifică racordul și capacitatea reală; infiltrațiile sau evacuările nu pot afecta mormintele, vecinii și sursele de apă. Soluțiile noi nu se întemeiază pe existența presupusă a unei rețele.
M	Spații libere și plantate	SZF13.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 30%. SZF13.1.02 — Pârcovaci: 30%. Minimul verde se respectă fără asimilarea automată a suprafeței mormintelor sau aleilor minerale cu teren plantat. Se păstrează și se întrețin plantațiile valoroase, cu verificarea siguranței arborilor și a relației cu



Indicativ	Atribut	Valoare
		monumentele și rețelele. Plantarea pe marginea incintei contribuie la integrare, fără a substitui o distanță sanitară ori o măsură tehnică impusă.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirea delimitează clar incinta și are maximum 2,00 m pentru lucrările noi, cu tratare sobră și vizibilitate la accese. Zidurile și porțile cu valoare istorică se conservă potrivit regimului lor, fără adaptare mecanică la plafonul pentru lucrări noi. Intervențiile nu blochează scurgerea și nu ocupă domeniul drumului; organizarea mormintelor respectă spațiul liber legal necesar față de gard.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF13.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 10%. SZF13.1.02 — Pârcovaci: 10%. POT maxim al variantei reprezintă un plafon, aplicabil împreună cu utilizările permise, retragerile, spațiul verde și toate restricțiile incidente. Respectarea procentului nu dovedește singură construibilitatea.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF13.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 0,1. SZF13.1.02 — Pârcovaci: 0,1. CUT maxim al variantei se verifică pentru întreaga parcelă și toate corpurile luate în calcul potrivit definiției aplicabile. Fragmentarea proiectului în etape sau corpuri nu multiplică indicatorul și nu dispensează verificarea capacității reale a acceselor și utilităților.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR Sv – Spații verzi publice

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Sv
	Denumire	Spații verzi publice
	Zonă funcțională dominantă	ZF14
	Denumire	Spații verzi, sport și agrement
	Subzonă Funcțională	SZF14.1.01, SZF14.1.02
	Denumire	Spații verzi publice
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea cuprinde spațiile verzi publice delimitate în Hârlău, inclusiv varianta din contextul patrimonial. Funcția principală este plantată, de odihnă, recreere și protecție a mediului urban. Statutul juridic al spațiului se verifică distinct; o propunere PUG nu transferă proprietatea și nu transformă automat un teren privat curți-construcții în spațiu verde public. Procentul verde al unei parcele nu se confundă cu bilanțul municipal al spațiilor verzi.
B1	Utilizări admise	Sunt admise întreținerea și refacerea vegetației, amenajările plantate, aleile, mobilierul și dotările de odihnă ori joc compatibile cu funcția și permise de regimul spațiilor verzi. Organizarea păstrează accesibilitatea și continuitatea spațiului plantat. Pentru dotări se verifică necesitatea, siguranța utilizării și întreținerea, fără ocuparea graduală a terenului prin amenajări succesive necorelate.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Construcțiile și amenajările auxiliare se analizează numai în categoriile și limitele admise de Legea 24/2007 și de regimul specific amplasamentului. Plafonul local al construcțiilor și minimul plantat se respectă simultan. Limita legală cumulată pentru obiectivele enumerate de lege nu se adaugă peste POT local; nu se autorizează separat cote succesive pentru alei, joc, servicii și construcții ca și când fiecare ar avea propria rezervă.
B3	Utilizări interzise	Se interzic schimbarea nelegală a destinației, reducerea nepermisă a spațiului verde, locuirea, industria, logistica, parcajele generale și comerțul nespecific. Se interzic depozitarea deșeurilor, degradarea vegetației și lucrările care compromit utilizarea publică ori valorile patrimoniale. Un drept de proprietate sau un indicator numeric nu legitimează conversia unei suprafețe protejate legal ca spațiu verde.



Indicativ	Atribut	Valoare
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O dotare nenumită se analizează după funcția sa reală și după încadrarea în categoriile legal permise, nu după denumirea de mobilier sau amenajare provizorie. Ea trebuie să rămână subordonată spațiului verde, fără schimbarea utilizării dominante. PUD și studiul peisagistic nu derogă de la destinație, indicatori sau restricțiile legale.
C	Caracteristici ale parcelelor	Se păstrează integritatea funcțională și continuitatea spațiului verde. Documentația arată limita întregului spațiu, proprietatea, accesul și toate amenajările existente și propuse, pentru verificarea cumulului legal. Dezmembrarea cadastrală nu poate multiplica procente de ocupare ori izola aleile și dotările de suprafața plantată pe care o deservesc.
D	Amplasarea față de aliniament	Marginea spre stradă se organizează pentru acces pietonal sigur și continuitatea amenajării, fără avansarea dotărilor în trotuar. Eventualele construcții strict auxiliare se amplasează în interior, în zone cu afectare minimă a vegetației și a perspectivelor, potrivit proiectului de ansamblu. Fronturile și împrejuririle valoroase din context patrimonial se tratează conform regimului de protecție incident.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Pentru clădirile auxiliare noi legal admisibile se propune minimum 3,00 m față de limitele vecine, cu majorarea necesară pentru incendiu, întreținere și protecția locuirii. Nu se reduce prin această distanță o condiție patrimonială ori sanitară mai restrictivă. Alei și plantații se dispun fără scurgeri sau afectarea fundațiilor și gardurilor vecine; acordul vecinului nu justifică o utilizare interzisă.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Amplasarea dotărilor și a eventualelor corpuri auxiliare se face printr-o soluție unitară a întregului spațiu, cu păstrarea circulației și intervenției. Între clădirile admisibile se asigură minimum 3,00 m și distanța suplimentară cerută de securitatea la incendiu. Gruparea nu poate ocupa continuu terenul plantat sau crea un front comercial în parc.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.
H	Circulații și accesuri	Se asigură accese pietonale lizibile și accesibile, corelate cu trotuarele și traversările sigure. Circulația auto se limitează la întreținere și intervenție, fără tranzit sau parcare curentă în parc. Traseele pentru biciclete se



Indicativ	Atribut	Valoare
		coordonează cu fluxurile pietonale, vegetația și siguranța utilizatorilor; o propunere de traseu nu dovedește realizarea sa și nici dreptul de traversare a altor proprietăți.
I	Staționarea autovehiculelor	Parcajele generale nu se introduc în spațiul verde. Necesarul eventualelor dotări admisibile se rezolvă potrivit cadrului legal, fără transformarea terenului plantat în platformă. Staționarea tehnică temporară pentru întreținere se limitează la operațiunea necesară și nu trebuie să blocheze accesul ori să degradeze vegetația și solul.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF14.1.01 — Hârlău / context patrimonial: P; Hmax total 4 m. SZF14.1.02 — Hârlău: P; Hmax total 4 m. Regimul de niveluri și înălțimea totală maximă se respectă simultan pentru varianta aplicabilă. Înălțimea se verifică față de terenul natural anterior sistematizării; umpluturile nu justifică o depășire. Mansardele și volumele tehnice integrate în clădire nu creează un nivel ori o înălțime suplimentară permisă automat.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Amenajările, mobilierul și eventualele construcții au caracter discret și coerent, subordonat vegetației și folosirii publice. Iluminatul urmărește traseele și siguranța, fără disconfort spre locuire ori afectarea valorilor protejate. În context patrimonial se documentează relația cu monumentele, perspectivele și materialele locale, fără inventarea unei zone construite protejate aprobate.
L	Echipare edilitară	Se prevăd soluții de irigare și întreținere adecvate resursei disponibile, iluminat și colectarea deșeurilor, cu racorduri confirmate când sunt necesare. Rețelele se dispun pentru a evita afectarea rădăcinilor și a permite mentenanța. Apele meteorice se gestionează prin soluții compatibile cu stabilitatea și calitatea apei, fără infiltrare impusă universal sau evacuare necontrolată către vecini.
M	Spații libere și plantate	SZF14.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 90%. SZF14.1.02 — Hârlău: 90%. Se respectă minimul plantat al variantei, conservând vegetația sănătoasă și refăcând terenul afectat de șantier. Plantațiile și solul permeabil se disting de alei, platforme, clădiri și suprafețe minerale. Protecția arborilor se prevede în proiect și pe durata lucrărilor. Limitele de ocupare se verifică pentru întregul spațiu verde în ipoteza legală incidentă, fără multiplicare prin lotizare sau etapizare.
N	Împrejmuiri	Se preferă margini deschise, garduri vii ori împrejmuiri transparente care păstrează caracterul public și siguranța. Pentru lucrări noi, înălțimea propusă este maximum 1,50 m; o cerință justificată de siguranță sau conservare se tratează prin proiectul corespunzător. Împrejmuirile și porțile istorice



Indicativ	Atribut	Valoare
		valoroase se conservă. Nu se închid arbitrar trasee publice și nu se blochează evacuarea utilizatorilor.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF14.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 5%. SZF14.1.02 — Hârlău: 5%. POT maxim al variantei reprezintă un plafon, aplicabil împreună cu utilizările permise, retragerile, spațiul verde și toate restricțiile incidente. Respectarea procentului nu dovedește singură construibilitatea.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF14.1.01 — Hârlău / context patrimonial: 0,05. SZF14.1.02 — Hârlău: 0,05. CUT maxim al variantei se verifică pentru întreaga parcelă și toate corpurile luate în calcul potrivit definiției aplicabile. Fragmentarea proiectului în etape sau corpuri nu multiplică indicatorul și nu dispensează verificarea capacității reale a acceselor și utilităților.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



UTR Svs – Sport și agrement

Indicativ	Atribut	Valoare
	Unitate Teritorială de Referință	Svs
	Denumire	Sport și agrement
	Zonă funcțională dominantă	ZF14
	Denumire	Spații verzi, sport și agrement
	Subzonă Funcțională	SZF14.2.01
	Denumire	Sport și agrement
A	Descrierea Unității Teritoriale de Referință	Unitatea este destinată sportului și agrementului în Hârlău, cu amenajări și dotări compatibile cu vecinătățile, accesul și capacitatea serviciilor. Ea este distinctă de spațiul verde public Sv și nu preia automat drepturi de construire pe terenurile protejate ca spații verzi. Capacitatea, programul și tipul activității determină cerințele de acces, staționare, igienă, zgomot și evacuare.
B1	Utilizări admise	Sunt admise terenurile și amenajările sportive, spațiile de agrement activ, vestiarele, grupurile sanitare și spațiile administrative ori tehnice strict necesare funcției. Dotările de odihnă și circulațiile sunt subordonate organizării sportive. Lucrările trebuie să păstreze accesul sigur, posibilitatea întreținerii, spațiul verde impus și protecția locuirii, fără folosirea incintei ca rezervă pentru alte dezvoltări.
B2	Utilizări admise cu condiționări	Tribunele, acoperirile, sălile și evenimentele cu public se admit numai în limita indicatorilor și cu demonstrarea accesului, evacuării, parcării, capacității utilităților și compatibilității acustice. Serviciile auxiliare și alimentația publică rămân subordonate funcției sportive și se verifică sanitar și față de vecini. Dacă terenul intră sub regimul legal al spațiilor verzi, acel regim se aplică distinct și poate limita suplimentar ocuparea, indiferent de plafonul UTR.
B3	Utilizări interzise	Se interzic locuirea obișnuită, industria, depozitarea și logistica generală, comerțul independent care înlocuiește funcția sportivă și utilizările incompatibile prin zgomot ori trafic. Nu se admit amenajări care evacuează publicul direct într-un sector nesigur de drum, blochează intervenția sau consumă spațiul verde obligatoriu. Caracterul temporar al unui eveniment nu permite încălcarea condițiilor de siguranță și mediu.



Indicativ	Atribut	Valoare
B4	Regim pentru funcțiuni nereglementate explicit (coexistență controlată)	O activitate nenumită poate fi analizată numai dacă rămâne în funcțiunea reglementată și este compatibilă, ca intensitate, trafic, emisii și program, cu utilizările admise. Solicitantul prezintă activitatea concretă și efectele sale; denumirea comercială sau codul activității nu înlocuiește această verificare. Detalierea prin PUD ori studiul de încadrare nu poate schimba funcțiunea, indicatorii sau restricțiile. Activitățile incompatibile presupun instrumentul legal corespunzător, fără un drept anticipat la derogare.
C	Caracteristici ale parcelor	Parcela trebuie să cuprindă terenurile și dotările, zonele de siguranță, accesul și evacuarea, spațiul verde și suprafețele tehnice necesare capacității declarate. Compartimentarea ori dezmembrarea nu poate izola funcția de serviciile obligatorii. Pentru o intervenție nouă se prezintă soluția întregii incinte și modul în care aceasta rămâne funcțională în etapele de execuție și exploatare.
D	Amplasarea față de aliniament	Clădirile noi se retrag minimum 5,00 m de la aliniamentul verificat, cu păstrarea unei zone de primire și a legăturii pietonale sigure. Regimul drumului și condițiile mai restrictive prevalează. Intrările, casele de bilete și porțile nu generează cozi pe carosabil sau pe un trotuar insuficient; spațiul de acumulare se dimensionează în raport cu capacitatea reală.
E	Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	Clădirile se retrag minimum $H_f/2$, dar cel puțin 3,00 m lateral și 5,00 m posterior; H_f este înălțimea fațadei relevante până la cornișă sau atic a volumului corespunzător limitei, față de terenul natural. Terenurile, tribunele și sursele de zgomot se amplasează și potrivit evaluării relației cu locuirea, astfel încât simpla retragere a clădirii să nu fie singura măsură de protecție. Iluminatul nu se orientează spre proprietățile vecine. H_f se măsoară din punctul cel mai jos al terenului natural, conform definiției din cap. II. Ea este distinctă de H_{max} , înălțimea totală maximă a clădirii.
F	Distanțe între clădiri pe aceeași parcelă	Între clădirile cu utilizare permanentă se asigură minimum $H_f/2$ pentru corpul mai înalt și minimum 3,00 m, majorate potrivit evacuării și securității la incendiu. Se păstrează zonele de siguranță ale amenajărilor sportive și traseele pentru public și intervenție. Stocarea temporară de echipamente nu poate ocupa aceste trasee între evenimente.
G	Amplasarea față de zone supuse riscurilor	Pe suprafețele pentru care planșele indică o condiționare geotehnică, soluția se fundamentează pe investigații adecvate amplasamentului și pe evaluarea efectelor asupra vecinilor, drumurilor și rețelelor. Condiționarea nu echivalează cu alunecare activă pe întreaga suprafață. Săpăturile, umpluturile și drenajele nu pot transfera instabilitatea ori scurgerile pe alte proprietăți. În zonele expuse efectiv riscurilor se respectă interdicțiile incidente; un studiu de amplasament nu le ridică automat. Apropierea apelor se verifică prin limitele și condițiile competente, fără transformarea coridoarelor de studiu în benzi legale de inundare.



Indicativ	Atribut	Valoare
H	Circulații și accesuri	Accesul utilizatorilor se separă, după necesități, de cel de serviciu și de aprovizionare. Se asigură trasee accesibile dinspre strada publică, spații pentru biciclete și o relație sigură cu transportul public, unde acesta deservește zona. Capacitatea de evacuare se verifică pentru publicul efectiv; nu se presupune că o poartă existentă ori un drum local pot deservi orice număr de utilizatori.
I	Staționarea autovehiculelor	Necesarul de staționare rezultă din tipul și capacitatea activității, potrivit normelor aplicabile. Organizarea include și ciclurile de sosire, plecare și aprovizionare, fără a ocupa spațiul verde sau traseele de evacuare. Un parcaj din vecinătate se poate considera numai dacă utilizarea lui este legală și demonstrată, fără a presupune exclusivitate asupra parcajelor publice ori disponibilitatea lor la orice eveniment.
J	Înălțimea maximă admisă	SZF14.2.01 — Hârlău: P+1E; Hmax total 8 m. Regimul de niveluri și înălțimea totală maximă se respectă simultan pentru varianta aplicabilă. Înălțimea se verifică față de terenul natural anterior sistematizării; umpluturile nu justifică o depășire. Mansardele și volumele tehnice integrate în clădire nu creează un nivel ori o înălțime suplimentară permisă automat.
K	Aspectul exterior al clădirilor	Clădirile și amenajările au volume și finisaje coerente, cu tratarea tuturor laturilor vizibile. Panourile, instalațiile și publicitatea sunt integrate fără a afecta siguranța sau locuirea. Iluminatul terenurilor se dimensionează pentru funcție și se controlează spre exterior; programul și măsurile tehnice trebuie să limiteze disconfortul. Echipamentele nu sunt utilizate pentru mascarea unor corpuri construite peste limitele permise.
L	Echipare edilitară	Se demonstrează alimentarea cu apă, funcționarea grupurilor sanitare, evacuarea apelor și capacitatea energiei pentru utilizarea efectivă. Apele de pe suprafețele sportive și platforme se gestionează controlat, în raport cu terenul și vecinii. Racordul real și condițiile operatorului se verifică înaintea autorizării; reprezentarea unei rețele în plan nu confirmă capacitatea. Se prevăd colectarea deșeurilor și întreținerea pe durata exploatării.
M	Spații libere și plantate	SZF14.2.01 — Hârlău: 50%. Spațiul verde minim al variantei se menține distinct de terenurile minerale sau acoperite, parcaje și construcții. Plantațiile se folosesc pentru umbră și integrare, fără reducerea siguranței jocului sau evacuării. Încadrarea ca sport nu înlătură un statut juridic de spațiu verde incident terenului; limita legală aplicabilă și cea locală se respectă împreună, folosind condiția mai restrictivă pentru cazul concret.
N	Împrejmuiri	Împrejmuirea spre stradă se propune transparentă, de maximum 2,00 m, cu vizibilitate la intrări și porți care nu ocupă domeniul public. Plasele de



Indicativ	Atribut	Valoare
		protecție necesare terenurilor se dimensionează separat prin proiectul sportiv, fără a fi tratate ca ziduri ori suport publicitar. Ele nu reduc lumina și siguranța vecinilor și nu blochează accesul de intervenție sau evacuarea publicului.
O	Procent de ocupare al terenului (POTmax)	SZF14.2.01 — Hârlău: 20%. POT maxim al variantei reprezintă un plafon, aplicabil împreună cu utilizările permise, retragerile, spațiul verde și toate restricțiile incidente. Respectarea procentului nu dovedește singură construiibilitatea.
P	Coeficient de utilizare al terenului (CUTmax)	SZF14.2.01 — Hârlău: 0,3. CUT maxim al variantei se verifică pentru întreaga parcelă și toate corpurile luate în calcul potrivit definiției aplicabile. Fragmentarea proiectului în etape sau corpuri nu multiplică indicatorul și nu dispensează verificarea capacității reale a acceselor și utilităților.
Q	Încadrare în Zonele de Reglementare Suplimentară (ZRS)	Regimurile suplimentare se aplică pe porțiunile pentru care există suprapunere cu planșele și potrivit actelor sectoriale incidente. La cumul se îndeplinesc toate condițiile, fără compensarea unei neconformități printr-un indicator favorabil. Contextul patrimonial propus nu este denumit zonă construită protejată aprobată. Coridorul de coordonare a alimentării cu apă nu este prezentat ca perimetru sanitar instituit; condiția efectivă se stabilește pentru lucrarea și interferența confirmate.



ANEXE

ANEXA A -- GLOSAR DE TERMENI ȘI ABREVIERI

Termenii se interpretează în cadrul legal aplicabil și împreună cu reglementările specifice amplasamentului. Definițiile explicative nu constituie derogări și nu confirmă existența unor avize sau aprobări pentru documentația în lucru. Pentru Hmax se adoptă explicit forma de înălțime totală, în sensul anexei nr. 1 la CATUC; regimul de niveluri rămâne o condiție cumulativă. (CATUC, Legea nr. 169/2026; RGU, HG nr. 525/1996)

Tabelul 7. Glosar de termeni utilizați în regulament

Termen	Definiție și aplicare
ALINIAMENTUL	Linia de demarcație între domeniul public și proprietățile private adiacente acestuia.
APROBARE	Actul autorității competente prin care documentația este aprobată în procedura legală și dobândește efectele prevăzute de lege. Întocmirea, avizarea sau depunerea nu echivalează cu aprobarea.
AVIZARE	Procedură de analiză în competența organismului desemnat de lege, finalizată prin actul corespunzător. Punctul de vedere al elaboratorului nu substituie avizul autorității competente.
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 este un reper planimetric. Nu substituie terenul natural de referință pentru Hmax și nici regula privind distanța până la aliniamentul opus; fiecare se aplică potrivit reglementării sale.
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 LOCUINȚELOR	Construcții cu funcțiune subordonată locuinței, precum garaje sau spații gospodărești. Includerea suprafețelor în POT și CUT se face potrivit definițiilor și excepțiilor legale aplicabile; simpla denumire de anexă nu le exclude din calcul.
BAZA DE DATE URBANE	Ansamblu organizat de informații despre teritoriu, utilizări, infrastructuri și reglementări. Informația de evidență nu substituie actul de proprietate, avizul sau aprobarea care îi determină efectul juridic.
CARACTER DE REGLEMENTARE	Însușirea unei documentații aprobate de a impune anumiți parametri soluțiilor promovate, specifică documentațiilor de urbanism.
CENTRU COMERCIAL ȘI DE AFACERI	Grupare de funcțiuni comerciale și de servicii, a cărei admisibilitate depinde de reglementarea amplasamentului. Denumirea nu echivalează automat cu zona centrală și nu schimbă încadrarea locală Zc sau Zci.
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	Raportul maxim admis dintre suprafața construită desfășurată luată în calcul potrivit legii și suprafața parcelei. Se aplică definiția și excepțiile cadrului legal incident; un spațiu nu se exclude numai prin denumirea de subsol, anexă sau nivel tehnic. Plafonul se atinge numai cu respectarea cumulativă a tuturor regulilor.
COMERȚ	Structura spațiilor comerciale poate include: centre comerciale, supermagazine/hipermagazine, mari magazine, comerț de proximitate, comerț specializat etc.



Termen	Definiție și aplicare
COMERȚ EN GROS	Societăți comerciale care se ocupă cu achiziționarea, depozitarea, reambalarea și distribuirea mărfurilor către comercianții detaiști.
COMERȚ / DEPOZITE MIC-GROS	Filieră intermediară de depozite cu rulaj rapid pentru aprovizionarea magazinelor.
CONSTRUCȚII CU CARACTER PROVIZORIU	Construcții autorizate ca temporare, cu durata de existență stabilită prin actul de autorizare și în condițiile legii. Materialele ușoare sau posibilitatea demontării nu înlătură prin ele însele obligațiile urbanistice și de autorizare.
DEMISOL	Nivel cu pardoseala sub terenul sau carosabilul înconjurător cu cel mult jumătate, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea liberă, în condițiile definiției legale. Fără circulație carosabilă adiacentă, reperul este cota cea mai joasă a conturului nivelului proiectat pe terenul anterior sistematizării. Se include în nivelurile supraterane; utilizarea locuibilă cere îndeplinirea condițiilor specifice.
DESTINAȚIA UNUI TEREN SAU A UNEI CONSTRUCȚII	Modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în documentațiile de urbanism aprobate.
ECHIPAMENTE PUBLICE	Dotări destinate satisfacerii unor nevoi publice, potrivit funcțiunii și regimului lor juridic. Încadrarea funcțională în PUG nu este, singură, dovada proprietății publice sau a finanțării bugetare.
ECHIPAMENTE DE INTERES PUBLIC	Dotări care satisfac un interes public ori colectiv, inclusiv atunci când sunt realizate sau administrate privat, în condițiile legii. Interesul public al funcțiunii nu transferă proprietatea terenului.
ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR	Hmax este, în prezentul RLU, plafonul în metri al ÎNĂLȚIMII TOTALE, măsurat în planul fațadei de la cel mai jos punct al terenului natural existent anterior sistematizării, pe conturul clădirii, până la coamă pentru acoperișul înclinat, atic pentru terasa cu atic ori cel mai înalt element constructiv, după caz. Se respectă excluderile limitate ale definiției legale pentru antene de comunicații, coșuri și elemente decorative singulare. Cotele terenului natural se documentează în proiect; umpluturile și terasările nu ridică reperul. Hmax și regimul maxim de niveluri se respectă simultan; nu există adaos automat de mansardă sau acoperiș peste plafon.
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 (jardinere, lampadare, bănci, fântâni etc.), destinate utilizării publice.
NIVEL	Spațiu construit suprateran sau subteran al unei construcții, delimitat de planșee.
PLATFORME LOGISTICE	Grupări de activități de depozitare, distribuție și operațiuni asociate, localizate potrivit reglementărilor și accesibilității. Denumirea nu presupune obligatoriu amplasarea în exteriorul localității și nu permite funcțiuni industriale ori comerciale incompatibile.
PĂDURE URBANĂ	Noțiune descriptivă pentru vegetație forestieră în relație cu zona urbană. Nu schimbă regimul fondului forestier, proprietatea sau categoria de folosință și nu echivalează automat cu parc public ori cu spațiu verde public intravilan.
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	Raportul procentual maxim dintre suprafața construită luată în calcul potrivit definiției legale și suprafața parcelei. Plafonul local se aplică împreună cu limitele legale incidente; se respectă limita mai restrictivă. Îndeplinirea POT nu înlătură celelalte condiții de construire.



Termen	Definiție și aplicare
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)	Analiză tehnică argumentată privind o situație urbanistică, în limitele competenței autorului. Nu este prin ea însăși certificat de urbanism, aviz al autorității, documentație aprobată sau autorizație și nu poate modifica reglementarea aplicabilă.
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 și dotări organizate pentru satisfacerea nevoilor publice, potrivit legii și actelor proprii. Proprietatea, finanțarea și administrarea se verifică distinct de încadrarea funcțională.
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	Document de analiză a amplasamentului în contextul construit și al regulilor aplicabile. Nu constituie documentație de derogare și nu modifică funcțiunea, indicatorii ori protecțiile stabilite legal.
SUBSOL	Nivel încadrat ca subteran potrivit definiției legale, în raport cu poziția față de teren și înălțimea sa liberă; nu este necesar ca întregul nivel să fie complet îngropat. Încadrarea și includerea suprafeței în CUT se verifică separat, în cadrul legal aplicabil.
TERITORIU ADMINISTRATIV	Suprafața din limitele legal stabilite ale unei unități administrativ-teritoriale, incluzând intravilanul și extravilanul. Nu înseamnă că UAT este proprietara tuturor terenurilor cuprinse în limite.
UNITATEA TERITORIALĂ DE REFERINȚĂ (U.T.R.)	Subdiviziune urbanistică având caracteristici funcționale și morfologice omogene, pentru aplicarea unui regim unitar. Nu este obligatoriu identică unei parcele sau subdiviziuni cadastrale și nu determină titularul proprietății.
ZONĂ FUNCȚIONALĂ	Parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de urbanism, se determină funcțiunea dominantă prezentă și viitoare.
ZONĂ PROTEJATĂ	Teritoriu cu valori naturale ori culturale supus protecției în baza cadrului și actelor competente. Se distinge între propunerea de protecție, zona de protecție a unui monument și o zonă construită protejată aprobată; denumirile nu sunt interschimbabile.
REGIM DE ÎNĂLȚIME	Numărul maxim de niveluri supratereane admis, exprimat prin notația din fișa UTR. Demisolul, mansarda și nivelul tehnic se tratează potrivit definiției legale și condițiilor exprese ale RLU; nu se adaugă automat peste regimul înscris. Respectarea numărului de niveluri nu permite depășirea Hmax totale.



ANEXA B -- ABREVIERI

Abrevierile generale se disting de codurile funcționale ale Hârlăului, care au sensul atribuit în fișe și în tabelul UTR. În special Ip și Is nu sunt confundate cu abrevierile generice scrise cu majuscule. Referințele la strategii, proceduri sau instituții nu afirmă că un document, aviz ori finanțare există deja pentru cazul local.

Tabelul 8. Abrevieri utilizate și cheie de interpretare

Abreviere și variante	Denumire	Semnificație în utilizare
AC	Autorizație de construire	Actul autorității competente care permite executarea lucrărilor în condițiile legii; PUG și certificatul de urbanism nu îl substituie.
ADC	Arie construită desfășurată	Suprafața desfășurată a nivelurilor; suprafața utilizată la CUT se determină cu excepțiile legale incidente, nu prin însumare necondiționată.
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.
CF	Carte funciară	Evidență publică a imobilului, drepturilor și sarcinilor înscrise. Titlul și efectele înscrierilor se verifică potrivit legii; PUG nu ține loc de titlu.
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 autorizarea construirii	Denumire utilizată pentru documentația de autorizare în cadrul anterior, citită cu denumirile și dispozițiile tranzitorii ale cadrului aplicabil.
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.



Abreviere și variante	Denumire	Semnificație în utilizare
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	Abreviere generală pentru instituții publice. Se distinge de codul local Ip pentru administrație publică și de abrevierea intravilanului propus din unele tabele de bilanț.
IS	Indicatori statistici	Abreviere generală pentru date statistice, când este utilizată. Se distinge de codul local Is, care desemnează sănătatea și asistența socială.
LMI	Lista Monumentelor Istorice	Inventarul oficial al monumentelor istorice clasate de pe teritoriul României, protejate prin lege.
MT	Ministerul responsabil în domeniul transporturilor	Denumire abreviată funcțională; actul concret se raportează la autoritatea competentă și denumirea sa oficială la data emiterii.
NECP	Planul național integrat în domeniul energiei și schimbărilor climatice	Abrevierea engleză a documentului strategic; nu reprezintă o autorizație pentru un obiectiv energetic local.
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 adoptat în condițiile Constituției; intrarea în vigoare și efectele se verifică pentru actul concret.
PATJ	Plan de amenajare a teritoriului județean	Documentație de amenajare a teritoriului la nivel județean, cu caracter director; se distinge de documentațiile de urbanism.
PATN	Plan de amenajare a teritoriului național	Documentație de amenajare a teritoriului la nivel național, organizată potrivit legii; planșele istorice se citesc cu data și statutul lor.
POT (P.O.T.)	Procent de ocupare a terenului	Indicator procentual aplicat cu definiția legală și condițiile cumulative; plafonul local nu permite depășirea limitei legale incidente.
PUD (P.U.D.)	Plan urbanistic de detaliu	Documentație de detaliere în limitele competenței legale; nu poate fi folosită pentru derogarea de la funcțiune, indicatori sau protecțiile de rang superior.
PUG (P.U.G.)	Plan urbanistic general	Documentație de planificare și reglementare pentru întregul UAT, incluzând intravilanul și extravilanul, în condițiile legii.



Abreviere și variante	Denumire	Semnificație în utilizare
PUZ (P.U.Z.)	Plan urbanistic zonal	Documentație de urbanism pentru o zonă, cu obiectul și limitele stabilite de lege. Necesitatea sau posibilitatea sa nu echivalează cu aprobarea unei derogări.
PUZ/PUD	Referință combinată la PUZ și PUD	Nu indică instrumente interschimbabile. Tipul necesar se stabilește după obiectul intervenției și competența legală a fiecărei documentații.
RGU	Regulamentul general de urbanism	Reglementarea națională aprobată prin HG nr. 525/1996, utilizată în condițiile cadrului actual și ale dispozițiilor tranzitorii aplicabile.
RLU (R.L.U.)	Regulament local de urbanism	Componentă scrisă a documentației de urbanism care stabilește condițiile de utilizare și construire; caracterul normativ rezultă din aprobarea legală.
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	Organizație de integrare europeană; mențiunea nu indică finanțarea europeană a PUG Hârlău sau a unei investiții.
UTR (U.T.R.)	Unitate Teritorială de Referință	Subdiviziune a teritoriului unei localități, cu reglementări urbanistice omogene.
ZCP	Zonă construită protejată	Zonă delimitată și reglementată în procedura legală pentru protecția patrimoniului construit. Codul local Zci nu dovedește existența unei ZCP aprobate.
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	Zonă de reglementare suplimentară	Suprapunere de condiții peste regimul funcțional. Natura și efectul depind de temei și delimitare; un culoar de studiu nu este automat zonă legal instituită.
CATUC	Codul amenajării teritoriului, urbanismului și construcțiilor	Cod aprobat prin Legea nr. 169/2026. Se consultă dispozițiile finale și tranzitorii, inclusiv art. 582, pentru procedurile începute anterior.