

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar

MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC

Adresa

Jud. Harghita, Municipiul Miercurea-Ciuc
CF60245

Proiectant

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.
Nr. proiect 14 / 22.08.2022

**Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) "Nagy Laji dombja"-
Lot 2**

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.**

Şef proiect Urb. Ana CODAU

Proiectant urbanism
Urb. Ana CODAU
Urb. Denisa-Sorina LUNGU
Urb. Maria – Andreea POPA

CUPRINS

PARTEA I INTRODUCERE	5
Capitol 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.1.1. Denumirea lucrării:	6
1.1.2. Beneficiar:	6
1.1.3. Proiectant General:	6
1.1.4. Data elaborării:	6
Capitol 1.2. OBIECTUL PUZ	6
1.2.1. Solicitări ale temei-program	6
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată	7
Capitol 1.3. SURSE DOCUMENTARE	9
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ	9
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ	9
1.3.3. Date statistice	9
1.3.4. Proiecte de investiții elaborate e pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei	12
PARTEA II STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	14
Capitol 2.1. EVOLUȚIA ZONEI	15
2.1.1. Evoluția zonei	15
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității	15
2.1.3. Potențial de dezvoltare	15
Capitol 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	16
2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității	16
2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.	16
Capitol 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL	17
2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale	17
Capitol 2.4. CIRCULAȚIA	19
2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz	19
2.4.2. Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități	19
Capitol 2.5. OCUPAREA TERENURILOR	20
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată	20
2.5.2. Relaționări între funcțiuni	20
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	20
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit	21
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	21
2.5.6. Asigurarea cu spații verzi	21
2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	21
2.5.8. Principalele disfuncționalități	21
Capitol 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	22
2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)	22
2.6.2. Principalele disfuncționalități	22
Capitol 2.7. PROBLEME DE MEDIU	22
Capitol 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	23
PARTEA III PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	24
Capitol 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	25
Capitol 3.2. PREVEDERI ALE PUG	25
Capitol 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	26
Capitol 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	26

Capitol 3.5.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	26
Capitol 3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE.....	30
Capitol 3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI	32
Capitol 3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	32
PARTEA IV	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	34

PARTEA I
INTRODUCERE

Capitol 1.1.
DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1.1. Denumirea lucrării: Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) "Nagy Laji dombja" Lot 2

1.1.2. Beneficiar: Municipiul Miercurea - Ciuc

1.1.3. Proiectant General: S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.
Jud. Harghita, mun. Miercurea-Ciuc, str. Csiba 120, RO28921781; J19/361/3011
e-mail: contact@masart.ro , tel: 0749549660

Șef proiect, Specialist RUR cu drept de semnătură D, E, G6
Urb. Ana Codău

Urbaniști specialiști Urb. Denisa – Sorina Lungu
 Urb. Maria – Andreea Popa

Studiu Topografic: S.C. TOPOGRAPHIC ENGINEERING
 ing. Roșca Marian

Studiu Geotehnic: S.C. GEOFORAJ S.R.L. Miercurea Ciuc
 Dr. ing. geol. Laczkó Attila Albert

1.1.4. Data elaborării: 2023

Capitol 1.2.
OBIECTUL PUZ

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Dezvoltarea durabilă ca și concept fundamental capabil să satisfacă exigențele contemporane de natură economică, socială, culturală și ecologică, precum și pe acelea ale unei culturi urbane inexistente până acum în vechile planuri urbanistice, solicit elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, pe o bază de analiză a situației existente cu mult mai complex. Prezenta documentație are ca scop elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în Municipiul Miercurea Ciuc și constă în reglementarea zonei studiate, în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltării durabile a localității și cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare.

Pe zona pe care se va realiza Planul Urbanistic Zonal se solicită, prin tema-program, realizarea **locuințelor sociale de tip: colectiv, semicolectiv, individual și locuințelor colective**

pentru tineri destinate închirierii, construite de ANL. O porțiune din zona studiată este în domeniul public, unde se prevede realizarea de locuințe pentru tineri, destinate închirierii (Agenția Națională pentru Locuințe – ANL) potrivit prevederilor Legii nr. 152/1998, restul parcelelor vizate sunt supuse procesului de expropriere pentru cauză de utilitate publică.

În vederea asigurării condițiilor optime pentru realizarea locuințelor sociale colective și sociale individuale, se propune trecerea în domeniul public, integral sau parțial, a terenurilor private necesare. Mai ales că, PUG reaprobat cu HCL nr. 376/2018, prevede o zonă verde cu rol de agrement cu o suprafață de cca 0,8 ha care, în cazul acestei utilizări, nu poate rămâne în domeniul privat, fără acordul proprietarului.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform PUG și RLU în vigoare reaprobat cu HCL 376/2018, terenul se situează în cadrul zonă locuințe cu regim mediu de înălțime și zonă verde cu rol de agrement.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Stabilirea de reglementări specific zonei referitoare la: organizarea / modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulații auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor
- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise.

Circulația terenurilor se va face pe baza prezentului proiect. Proprietarii vor ceda terenuri pentru drumuri publice sau spații verzi conform proiectului elaborat.

PREVEDERI ALE STRATEGIEI ȘI PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE ALE MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC, OBIECTIVE STRATEGICE ȘI MĂSURI ENUNȚATE PE BAZA PATJ HARGHITA. OBIECTIVUL STRATEGIEI CADRUL EXTRATERITORIAL:

OO – Integrarea armonioasă a teritoriului județean în spațiul regional și național.

Direcții de dezvoltare:

D01 – Amplificarea funcțiilor centrelor cu rol teritorial, municipiile Miercurea Ciuc, Odorheiu Secuiesc și Gheorghieni

OBIECTIVELE STRATEGIEI DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN

1. MEDIUL

O1 – Protecția și valorificarea durabilă a elementelor mediului natural și construit, determinarea, atenuarea sau anihilarea efectelor fenomenelor distructive (riscuri naturale și antropice)

Direcții de dezvoltare:

D1.1. – Protecția și conservarea zonelor naturale în sensul menținerii biodiversității și valorificării durabile a resurselor naturale.

D 1.2 - Protecția, conservarea și valorificarea optimă a fondului construit existent prin studierea, evaluarea, reabilitarea și reconversia funcțională a acestuia.

D 1.3 - Prevenirea, protecția față de riscurile naturale în scopul gestionării eficiente a resurselor materiale

2. REȚEAUA DE LOCALITĂȚI

O 2. – O rețea de localități funcțională și echilibrată în spațiul județean, în care municipiile joacă un rol activ în dinamica regională.

Direcții de dezvoltare:

D 2.1 – Accentuarea centralității localităților cu rol de polarizare, organizarea rețelei de centre într-o ierarhie coerentă, atenuarea discrepanței dintre nivelul de dezvoltare al reședinței de județ și cel al celorlalte orașe.

D 2.2 – Mărirea gradului de urbanizare și confort al localităților din rețea, în scopul îmbunătățirii condițiilor de viață și de muncă ale populației.

D 2.3 – Diversificarea funcțională și precizarea rolului teritorial al localităților. Activarea unor funcții neagricole în comunele cu potențial socio-economic important, în vederea promovării de noi orașe și centre intercomunale.

D 2.4 – Dezvoltarea și diversificarea relațiilor dintre localități prin mărirea mobilității pe căile de comunicații și transport

3. INFRASTRUCTURI TEHNICE

O3 – Crearea unor rețele de infrastructuri tehnice moderne, în concordanță cu necesitățile comunităților locale și cu cerințele de protecție și conservare a mediului.

Direcții de dezvoltare:

D 3.1. – Ameliorarea accesibilității tuturor zonelor județului prin dezvoltarea și modernizarea rețelelor de căi de comunicații locale

D 3.2. – Amenajarea bazinelor hidrografice și îmbunătățirea alimentării cu apă și evacuării apelor uzate și deșeurilor

D 3.3. – Crearea unor rețele de transport și distribuție a energiei electrice și de telecomunicații care să satisfacă cerințele actuale și de viitor.

D 3.4. – Îmbunătățirea alimentării cu gaze naturale și energie termică a tuturor utilizatorilor din județ.

4. ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI STRUCTURA ACTIVITĂȚILOR

O 4. – O structură de utilizare a solului echilibrată și adaptată necesităților economiei județene, ce

asigură utilizarea judicioasă și protecția resurselor naturale.

D 4.1 - Consolidarea structurilor de activități ale sectorului primar – agricultură, piscicultură, silvicultură, industrie extractivă – prin asigurarea terenurilor destinate acestor funcții economice

D 4.2 - Asigurarea suprafețelor necesare zonelor destinate funcțiilor secundare prin extinderea intravilanelor și reconversia activităților neperformante care ocupă importante resurse funciare

D 4.3 - Dezvoltarea structurilor de activități ale sectorului terțiar – turism și dotări publice – prin organizarea optimă a zonelor destinate acestor funcțiuni pentru a crește importanța turismului în economia județului

DIRECȚII DE DEZVOLTARE. OBIECTIVE ȘI ELEMENTE DE PLANIFICARE.

- *Impulsionarea dezvoltării prin asigurarea suprafețelor necesare, pregătirea unor condiții atractive pentru investiții în sectoare cheie: locuire, comerț și servicii, instituții publice, industrie performantă realizarea unor obiective de importanță regională și supraregională.*
- *Echilibrarea dinamicilor de dezvoltare în zonele orașului prin impulsionarea cartierelor nordice și a zonelor defavorizate.*
- *Asigurarea condițiilor unei dezvoltări durabile, conservarea posibilităților de evoluție a orașului pentru generațiile viitoare.*
- *Reabilitarea și asigurarea calității locuirii în cartierele constituite.*
- *Asigurarea necesarului de suprafețe pentru locuințe noi, cu prioritate în zone aflate în proximitatea orașului și în vecinătatea unor elemente naturale cu potențial de agrement.*
- *Asigurarea unor condiții echilibrate de configurare a noilor zone de locuințe (densitate, dotări, infrastructură, tipologii).*

Capitol 1.3.

SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- PLAN URBANISTIC GENERAL și REGULAMENT LOCAL DE URBANISM, reaprobat, elaborat de PLANWERK Cluj-Napoca, cu Hotărârea nr. 376 din 2018 al Consiliului Local Municipal Miercurea-Ciuc și prelungit cu HCL nr. 346/2022 – se va pune la dispoziția ofertantului declarat câștigător
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Miercurea-Ciuc, aprobată cu HCL nr.2/2023
- PMUD, planul de mobilitate urbană durabilă aprobată cu HCL nr. 3/2023
- Plan Urbanistic Zonal – Zona Spitalului Județean de Urgență, aprobat cu HCL nr. 308/2018
- Plan Urbanistic Zonal – Subzona de legătura Jigodin – realizare drum ocolire - , aprobat cu HCL nr. 353/2023.

1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Baza topografică și identificare cadastrală
- Studiu geotehnic

1.3.3. Date statistice

Orașul Miercurea-Ciuc s-a format în jurul anului 1558 pe locul unde se țineau târgurile în zilele de miercuri – de unde vine și denumirea orașului. În anul 1878 Miercurea-Ciuc a devenit reședința județului Ciuc, iar în 1897 s-a dat în folosință calea ferată, ceea ce a generat schimbări radicale în dezvoltarea orașului: s-au construit clădirile unor instituții publice, s-au înființat unități industriale, în urma cărora numărul locuitorilor a ajuns la 4807. Numărul locuitorilor a început să crească brusc de la jumătatea secolului 20, datorită industrializării socialiste forțate și s-a atins punctul maxim la începutul anilor 1990 cu un

număr al populației de aproximativ 45.000 persoane. Dezvoltarea drastică a localității, care funcționează ca și reședință de județ începând din anul 1968, a cauzat o schimbare de imagine și structură demografică drastică, ceea ce își pune amprenta asupra orașului până în zilele noastre.

Analiza datelor furnizate de Insitutul Național de Statistică arată că atât populația orașului Miercurea-Ciuc, cât și a Județului Harghita și a României a avut o evoluție descendentă în perioada 2002-2022. În urma acestei descreșteri, populația stabilă a orașului a scăzut cu 3.774 de locuitori în intervalul celor 20 ani. Cea mai importantă descreștere – de aproximativ 7% - s-a înregistrat în anul 2002. După 1996, dinamica populației orașului a avut un trend negativ constant.

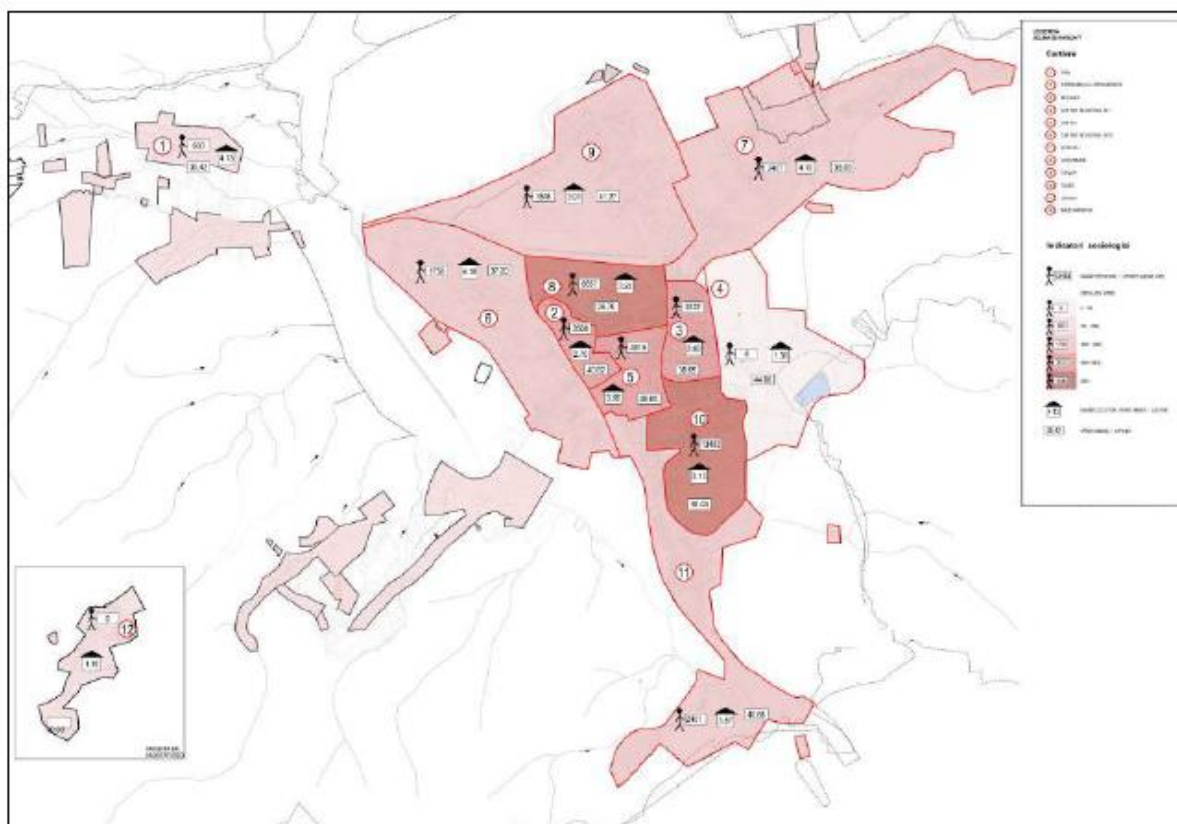


Fig. 1 Densitatea populației pe teritoriul intravilan al municipiului Miercurea Ciuc

Sursa: Memoriu General – PUG MIERCUREA CIUC

La nivelul orașului se observă o concentrare a populației în zona centrală, precum și în cartierele de blocuri de locuințe învecinate zonei centrale.

Este preconizată o pierdere a numărului de locuitori din municipiul Miercurea Ciuc în următorii ani. Această schimbare va afecta în primul rând populația copiilor, iar în al doilea rând, populația de vârstă activă. Paralel cu procesul menționat, grupul de persoane vârstnice va crește atât numeric, cât și proporțional într-un mod notabil.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE PRIVIND EVOLUȚIA TERITORIULUI ȘI LOCALITĂȚILOR COMPONENTE, REPERE PRIVIND EVOLUȚIA SPAȚIALĂ A ACESTEIA.

Pentru perioada 1998-2009 s-au consemnat următoarele tendințe și evoluții:

1. Creșterea apreciabilă a volumului construcțiilor: cea mai mare parte a investițiilor au provenit din sectorul privat și au avut ca obiect preponderent construirea de locuințe.
2. Creșterea, în paralel cu volumul construcțiilor, a numărului și acoperirii planificării urbanistice de tip Plan urbanistic zonal și Plan urbanistic de detaliu, ca rezultat al emergenței investițiilor imobiliare de tip comercial (antreprenoriat) și ca instrument de derogare de la reglementările PUG 1998.
3. Apariția, la periferiile orașului, în lungul arterelor de acces a concentrărilor de unități comerciale de mari dimensiuni de tip showroom etc. Prin caracterul lor, acestea sunt accesate aproape exclusiv cu mașina, având arii de deservire supralocale (orașul și localitățile din jur).

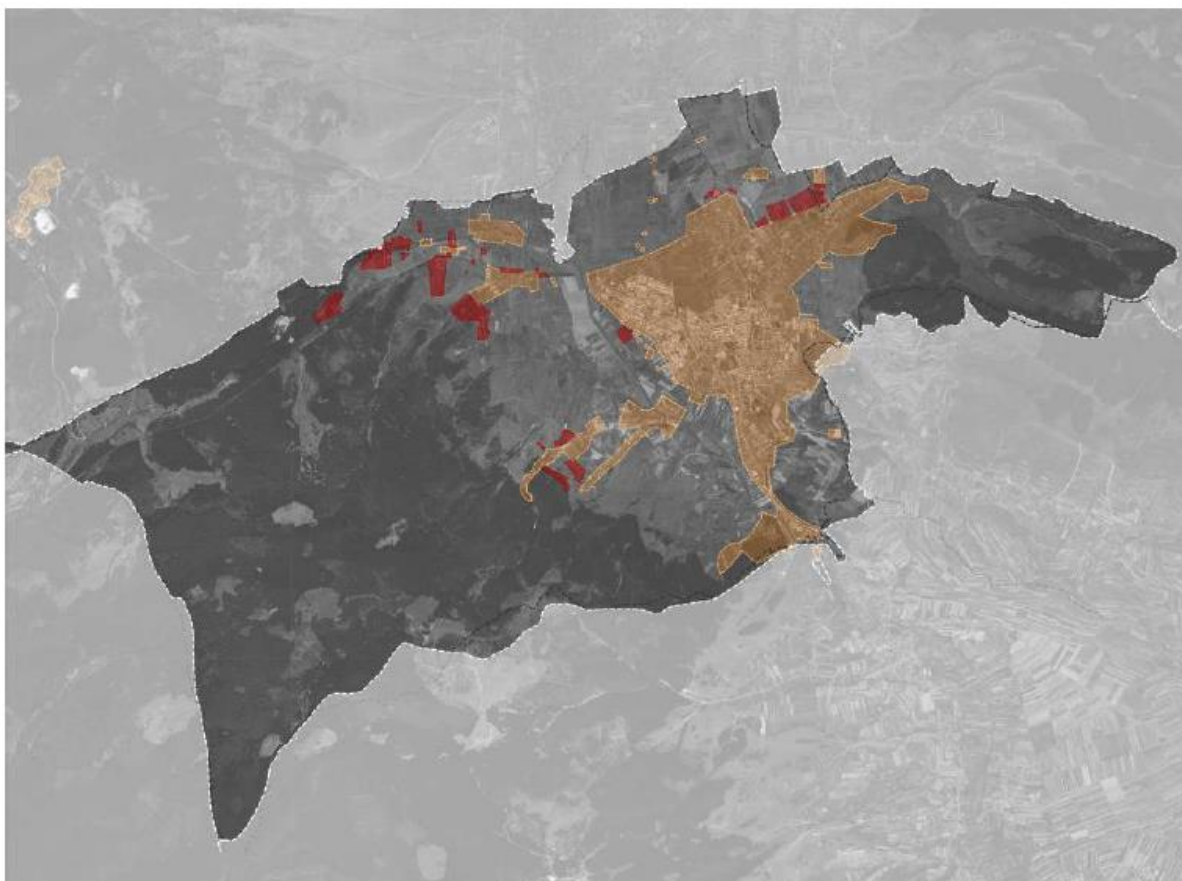


Fig.2 Intravilanul din 1998 și extinderile prin PUZ, PUD între 1998-2009

Sursa: Memoriu General – PUG MIERCUREA CIUC

4. Conservarea, în zona centrală și pericentrală a orașului, a incintelor industriale abandonate, neconstruite sau subutilizate, pe fondul stagnării lor economice sau chiar al falimentului. Operațiunile răzlețe de refuncționalizare a fondului construit industrial sunt în general lipsite de un cadru planificativ coerent și de corelare cu evoluția zonelor în care se află și nu reușesc să valorifice potențialul terenurilor în favoarea dezvoltării orașului.
5. Multiplicarea presiunilor investiționale asupra terenurilor aflate în extravilan, având ca efect extinderea fragmentară a limitei intravilan, cel mai frecvent sub formă de trupuri izolate. Între 1998 și 2009, suprafața intravilan a crescut ca rezultat al acestor operațiuni. Deși un fenomen restrans în comparație cu situații similare din România, disoluția orașului în cadrul natural are, pe termen mediu și lung, importante consecințe negative:
 - obstrucționarea unei dezvoltări urbanistice controlate, coerente și durabile, care asigură calitatea vieții și drepturile asupra proprietății, atât locuitorilor de astăzi ai orașului, cât și, în

egală măsură, generațiilor viitoare; din acest deziderat decurge necesitatea asigurării resurselor de teren pentru perspective de timp care depășesc termenul de valabilitate al actualului PUG, acela de 10 ani;

- neviabilitatea extinderii rețelei stradale și a rețelei de infrastructură edilitară pentru zonele noi, prin prisma raportului cost-beneficiu la nivelul investițiilor din bugetul public;
- neglijarea investițiilor în zonele din interiorul orașului, astăzi părăsite sau utilizate inadecvat, dar care au avantajul economic al pre-existenței echipărilor edilitare și al acceselor stradale asigurate
- amenințarea și fragmentarea cadrului natural al municipiului, principal susținător al calității ecologice a vieții în oraș;
- amplificarea volumului de trafic auto în oraș;
- imposibilitatea asigurării calității vieții în oraș, prin rezervarea suprafețelor necesare pentru realizarea arterelor de trafic, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice (sănătate, învățământ, spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, etc.)

6. Miercurea Ciuc și comunele limitrofe au avut evoluții teritoriale autonome, fără ca strânssele interdependențe de tip economic, social, ecologic și infrastructural să se reflecte suficient în dezvoltarea spațială sau în planificarea acesteia. Disfuncțiunile și potențialul conflictual cel mai ridicat apare, în acest sens, în zona lacului Șuta, unde continuarea extinderii haotice a comunei Lelicieni riscă să afecteze pe termen lung integritatea peisajului cultural Dealurile Sumuleu și zona naturală în jurul lacului Șuta înspre defileul Jigodin.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate e pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Sunt enumerate investiții cu rol de impulsione a dezvoltării în cadrul Strategiei de Dezvoltare, care stau la baza Planului Urbanistic General și inclusiv la realizarea proiectului de față. Acestea se concentrează în general asupra elementelor de infrastructură publică (căi de acces, rețele edilitare, dotări publice), menite să pregătească condiții favorabile pentru atragerea investițiilor private în zonele de dezvoltare prioritare.

REȚEAUA DE TRAFIC

În strânsă legătură și cu un impact direct asupra zonei studiate, se propune realizarea centurii ocolitoare la vest, care ar prelua o parte semnificativă a traficului de tranzit și ar contribui la decongestionarea traficului din interiorul orașului. Complementar traseului centurii ocolitoare se vor trasa accesele în oraș sau de legătură cu comunele învecinate, de ex.:

- Se prevede un inel urban în partea estică a orașului cu rol de colectare a traficului, având ca sursă țintă Centrul Est restructurat, cartierul Tudor Vladimirescu și noua zonă rezidențială din jurul Dealului Nagy Laji / Spitalului Județean. În interiorul orașului sunt prevăzute măsuri de modernizare și fluentizare a rețelei de străzi și realizarea de pasaje CF și poduri. Pentru zonele de extindere a intravilanului sunt prevăzute artere principale și stabilite profile necesare.

REȚEAUA DE SPAȚII PUBLICE

Reabilitarea și extinderea spațiilor publice este o măsură prioritară. În cartierele de blocuri și la marginea zonei centrale, amplasarea parcajelor colective eliberează suprafețele necesare pentru spații verzi și locuri de joacă. Transformarea fostelor zonei industriale în zone

comerciale, instituționale și rezidențiale care să prevadă spații urbane pietonale și verzi (fosta platformă industrială de est, parțial zona industrială de vest, etc). Pentru noile zone rezidențiale ale orașului (precum zona Dealului Nagy Laji) sunt prevăzute cu centre de cartier și dotări de interes public (școli, spații verzi, etc).

EXTINDEREA ORAȘULUI

Principalele direcții de extindere vor fi pe partea de nord, în zona Șumuleu (1), în zona din vecinătatea ansamblului spitalului județean, la sud de cartierul Tudor Vladimirescu și la sud-vest de dealul Nagy Laji (2), în zona platformei industriale de vest (3). Primele două zone vor deservi ca zone de locuire și funcțiuni conexe zonei rezidențiale, iar a treia ca zonă economică, dar și posibile instituții. Aceste extinderi se vor realiza treptat, pentru un control riguros al procesului.

PARTEA II
STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Capitol 2.1.

EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Evoluția zonei

Evoluția municipiului Miercurea-Ciuc din ultimul deceniu a fost marcată de schimbări semnificative: aderarea României la Uniunea Europeană, o dinamică investițională importantă, reabilitarea unor zone istorice importante din oraș/ ex. pietonalizarea străzii Petőfi Sandor, finalizarea sălii de sport, a clădirii Liceului de Artă „Nagy István”, începerea reconversiei funcționale a zonei industriale Est/, evoluția semnificativă a cadrului legislativ intern și internațional, evenimente sportive, apariția și sporirea de inițiative civice-politice concentrate pe redobândire-recunoaștere a unei identități regionale.

Noul statut al localității aduce oportunități de dezvoltare și, în aceeași măsură, incertitudini și riscuri.

Întreaga zonă studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc. Zona se află la sud de carterul Tudor Vladimirescu, construit în anii '70, un cartier rezidențial alcătuit din blocuri de locuințe P+4, P+10, delimitat de peisajul natural excepțional alcătuit spre sud-est din dealul împădurit Suta și spre sud-vest de dealul lui Nagy Laji.

Lângă Lacul Șuta, în extravilan, a existat o pârtie de schi cu trambulină, destinat amatorilor de schi și o cabană cu restaurant. Astăzi aceste funcțiuni nu mai există, dar pot fi înviate în cadrul unor proiecte. În vârful dealului Nagy Laji se află incinta spitalului județean. Terenurile din extravilan adiacente zonei studiate sunt traversate de pâraul Suta. Un element de reper important îl reprezintă lacul Suta, un lac de acumulare, odinioară de agrement, care aparține comunei vecine, Lelicieni.

De-a lungul timpului, în perimetrul zonei studiate, dezvoltările urbanistice s-au limitat la mai multe PUD-uri de mici dimensiuni.

PUZ-ul de față va analiza zona la o scară mai largă.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Din punct de vedere al identității zonei ce face obiectul prezentei documentații, se remarcă un caracter predominant agricol, alcătuit din parcele de dimensiuni și forme ce urmăresc necesitățile agricole și posibilitățile economice ale proprietarilor. Zona de interes face parte dintr-un areal mai extins, de aproximativ 35 ha, dispus la limita sud-estică a intravilanului Miercurea-Ciuc, areal ce reprezintă o resursă cheie în dezvoltarea viitoare a orașului. De-a lungul timpului aceasta a fost rezervată în vederea valorificării și dezvoltării sustenabile și planificate conform cerințelor moderne și necesităților unui oraș în continuă dezvoltare. Tendința de modernizare și extindere a orașului a făcut momentul prezent o oportunitate de creștere, înglobând zona PUZ.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

În cadrul orașului, rezervele de teren din interiorul limitei de intravilan sunt limitate, cu excepția părții de sud-est unde se regăsesc terenuri păstrate strategic în scopul unei dezvoltări planificate. Datorită poziționării sale în cadrul orașului, zona PUZ se bucură de un potențial ridicat în ceea ce privește direcțiile de dezvoltare posibile. Legăturile cu zonele rezidențiale conferă continuitatea extinderii planificate fără a fragmenta țesutul, caracterul și funcționalitatea locului. Proximitatea față de reperul natural reprezentat de Dealul Nagy Laji conferă o predilecție în integrare și păstrare a elementelor naturale.

Capitol 2.2.

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat se află poziționat în partea sud-estică a Municipiului Miercurea-Ciuc la nord-est față de drumul principal în zonă (E578).

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, Județul Harghita. Pe partea vestică este delimitată de dealul Nagy Laji (zona Spitalului Județean), pe partea sudică de zona Jigodin (strada Câmpul Mic, strada Jigodin), pe partea estică de limita intravilanului respectiv, pe partea nordică, de zona industrială estică a orașului. Terenul studiat pentru reglementare PUZ are o suprafață de 5,49 ha, localizat în intravilanul arabil al localității, destinația propusă prin PUG fiind de locuire colectivă și individuală, cu inserții de urbanizare la nivelul zonei verzi, cu rol de protecție față de infrastructura majoră sau coridor ecologic.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată se află în Municipiul Miercurea-Ciuc, la intersecția unor importante axe rutiere naționale, în direcțiile est-vest și nord-sud:

- Legătura cu drumul European E60/ segmental București-Brașov-Târgu Mureș-Cluj-Oradea/ se face la Bălăușeri, județul Mureș, prin drumul național 13A, dinspre vest
- În direcția est, pe drumul național 12A se face legătura cu Moldova, cu municipiul Bacău prin pasul Ghimeș
- Pe direcția nord-sud, trece prin municipiu, drumul european E538, care face legătura între Toplița și Sfântu Gheorghe și prin intermediul drumului național 13 cu Brașov.

Din punct de vedere al domeniului edilitar, zona se află în aria de acoperire a rețelelor de telecomunicații și este traversată de rețele de apă și electricitate.

Terenul studiat pentru reglementare PUZ este traversat de o rețea de apă potabilă a orașului, cu o zonă de protecție sanitară. În ceea ce privește rețeaua electrică, terenul studiat se află, conform PUG Miercurea Ciuc, în aria de acoperire a transformatoarelor existente, este traversată de o rețea subterană DEPT 111. Pentru amplasarea construcțiilor vor fi respectate legile, normele și normativele în vigoare, în special cele ale *Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I*. Pe terenul studiat nu există în prezent conducte de gaz, însă, există posibilitatea racordării la conductele existente din vecinătatea acestuia. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute de către operatorii de transport și de distribuție de gaze naturale, după caz. Din punct de vedere al telecomunicațiilor, terenul studiat se află în aria de acoperire pentru cabinet ONU existent.

Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor de proximitate, conexe locuirii, precum dotări comerciale, servicii, activități de loisir, sport, spații verzi amenajate. Terenul se situează în cadrul unei zone de locuințe cu regim mediu de înălțime și zonă verde cu rol de agrement. Zona este preponderent alcătuită din terenuri agricole (arabile/fânețe). Arealul adiacent este compus în mare parte din locuire colectivă și locuire individuală, cu inserții de zone de instituții publice și servicii și de activități economice cu caracter industrial.

În cadrul zonei analizate fondul construit se compune preponderant - pe partea vestică - din zone de locuințe colective, ce au la baza documentații urbanistice aprobate – iar pe partea sudică și estică - de zone cu caracter agricol lipsite de construcții.

- Vecinătăți

- N: zonă de urbanizare – zonă mixtă cu funcțiune industrială
- NV și V: zone cu locuire colectivă, sociale și rezidențiale, cu regim mediu de înălțime
- SE: proprietati private – locuințe individuale cu regim mic de înălțime
- S: terenul intravilan proprietate privată CF 68525
- SE: terenuri intravilane cu destinație agricolă (fânețe, arabil), proprietate privată, CF56158, CF59962, CF65310, CF66890, CF56178, CF57599, CF50339.

Capitol 2.3.

ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

În proximitatea zonei există o serie de elemente valoroase ale cadrului natural – Lacul Șuta și pârtia de schi la nord-est și Dealul Nagy Laji la sud-vest. Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față. Zona dealului Nagy Laji reprezintă o zonă cu o valoare peisagistică ridicată, cu o mulțime de culmi cu panorame impresionante asupra orașului și împrejurimilor.

Terenul nu prezintă probleme de fundare, zona amplasamentului fiind caracterizată printr-un risc geotehnic redus. Terenul studiat se încadrează în categoria terenurilor de fundare bune, conform studiului geotehnic.

Din punct de vedere geologo-structural, zona studiată se află pe marginea estică a bazinului intramontan Ciucul de Sus, la întâlnirea acestuia cu munții Ciucului. Din punct de vedere geologic zona cercetată, este alcătuită din depozite sedimentare cuaternare (pietrișuri, nisipuri, argile, turbării), roci vulcanice (piroclastite, curgeri de lave andezitice și dacitice, roci intrusive), roci sedimentare ale flișului cretacic (gresii calcaroase, calcare, microconglomerate, șisturi marnoase) și din roci cristaline și sedimentare ale zonei cristalinomezozoică (gneise, cuarțite, șisturi cristaline, metabazite, calcare și dolomite cristaline, calcare, dolomite).

GEOMORFOLOGIA ZONEI STUDIAȚE

Zona cercetată este situată pe marginea estică a depresiunii intramontane Ciucul Superior. Terenul cercetat este cvasiorizontal, cu suprafață plană, fără accidente majore de suprafață. Pe terenul studiat nu s-a constatat prezența accidentelor tectonice și nici al alunecărilor de teren active care, prin activitatea lor ar putea să afecteze integritatea construcțiilor viitoare. Construcțiile mai vechi din vecinătate nu sunt afectate, indicând un trecut liniștit din punct de vedere al mișcărilor tectonice și al alunecărilor de teren.

HIDROGRAFIA ȘI HIDROGEOLOGIA ZONEI STUDIAȚE

Rețeaua hidrografică a zonei studiate organizată în jurul râului Olt. Pârâul Fitod, afluent stâng al râului Olt se găsește la cca 150 m est de terenul cercetat.

Din punct de vedere hidrogeologic, până la adâncimea cercetată, terenul este alcătuit din strate cu permeabilitate medie spre bună (strate de nisip) și din strate impermeabile (argile). Nivelul hidrostatic al pânzei freatice nu a fost interceptat în forajele geotehnice până la adâncimea cercetată.

În cazul unor precipitații abundente și/sau în cazul topirii rapide a unei cantități însemnate de zăpadă, datorită poziției sale, terenul cercetat nu este expus inundațiilor.

Zona amplasamentului se caracterizează printr-un risc geotehnic *redus*. Terenul studiat se încadrează în categoria terenurilor de fundare *bune* **(NP 074-2014)**. Conform studiului geotehnic, terenul de fundare este stabil și prezintă caracteristici fizico-mecanice și de capacitate portantă normale pentru rocile reprezentative.

CONDIȚII CLIMATICE

Clima la nivelul teritoriului studiat este moderat continental, cu circulație dominant a aerului din nord-vest, cu ierni aspre și veri răcoroase, cu precipitații în tot cursul anului. Perimetrul studiat este situat în zona climatologică de depresiune tipică, intramontantă.

RISCURI NATURALE

Transformările de natura antropică de pe teritoriul administrativ al Municipiului Miercurea Ciuc au fost graduale și legate în mod direct de momentele cheie ale dinamicii orașului Miercurea Ciuc ca pol de atracție și dezvoltare socio-economic.

Antropizarea spațiului central depresionar Ciuc a avut drept efecte colaterale schimbarea ușoară a caracteristicilor morfometrice și morfografice ale formelor de relief și un impact major prin cont rarea unor efecte imediate, accelerarea proceselor geomorfologice pe anumite areale și dobândirea caracterului de hazard, precum și generarea unor manifestări cu caracter de risc. Intervenția omului a fost dirijată și asupra rețelei hidrografice (prin rectificări, indiguiri, amenajări de maluri, exploatarea materialelor de construcție din albie etc), asupra vegetației (defrișări, ruderalizare, dispariția unor specii spontane), asupra solurilor (modificarea productivității prin amendare, drenare etc.) precum și asupra condițiilor climatice (prin crearea de noi topoclimate complexe și elementare). Cele mai reprezentative disfuncții apar în sistemul geomorfologic și în cel hidrologic. Ele sunt indisolubil legate de condițiile geologice, climatice și de modul de utilizare al terenurilor. Efectele imediate și disfuncționalitățile morfohidrografice induse de condițiile naturale și accentuate de modificările antropice care au avut și au loc în spațiul geografic cuprins în limitele administrative ale Municipiului Miercurea Ciuc ne dau posibilitatea conturării unor zone de risc, cu precădere risc geomorfologic și hidrologic:- **fragmentarea excesivă a reliefului, eroziune, alunecări de teren** etc.

Capitol 2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

În ceea ce privește infrastructura zona este accesibilă carosabil, astfel:

- NV – acces auto din strada Aleea Ciocârliei – UAT Miercurea-Ciuc
- SV – acces auto din Strada Bradului la intersecție cu strada Aleea Ciocârliei și drumul de pământ Târnics Utca – UAT Miercurea-Ciuc

Zona studiată se află poziționat în partea sud-estică a Municipiului Miercurea-Ciuc, la nord – față de drumul principal în zonă (E578).

Accesul se realizează parțial pe drum asfaltat, o mică porțiune în partea Nordică a amplasamentului și parțial pe drum de pământ. Circulațiile existente la nivelul zonei sunt drumuri de pământ utilizate în activitățile Agricole desfășurate pe suprafața amplasamentului, dar și în vecinătate.

O mare oportunitate din punct de vedere al accesibilității zonei o reprezintă traseul viitorului drum de ocolire, aflat adiacent amplasamentului.

În dezvoltarea zonei pot apărea condiționări urbanistice din punct de vedere al circulațiilor, astfel:

- Prezența inelului centru-est, profil IIIB cu secțiunea de 21 m, pe partea estică a zonei
- Prezența drumului cu profil IIIB pe partea sudică a Lotului studiat
- Prezența unei artere de circulație pe latura vestică a zonei, de categoria IV, de folosință locală, cu două benzi de circulație, pistă pentru bicicliști și suprafețe adiacente pentru parcuri
- Se va analiza poziția și oportunitatea drumului (străzii de categoria IV) în direcția est-vest la limita zonei studiate.

În prezent, zona se confruntă cu insuficiențe ale sistemului de transport intraurban, în ceea ce privește traficul greu de tranzit (lipsa centurii ocolitoare) și a circulației pietonale (lipsa de trasee ciclabile și cicloturistice), în ceea ce privește siguranța în trafic (lipsa de indicatoare, conflict trafic pietonal-auto).

2.4.2. Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

La nivelul documentației PUG este prevăzută crearea inelului de circulație la limita cu intravilanul, pe partea estică, cu un profil de 21m. Ținând cont de proximitatea față de cartierul Tudor Vladimirescu și de gradul ridicat de solicitare a rețelei stradale existente, în special Strada Bradului, viitorul acces în cadrul zonei nou dezvoltate se va realiza din inelul propus prin PUG. Circulațiile planificate vor avea dublu sens, secțiunile acestora depinzând de categoria conform PUG. În ceea ce privește sistemul rutier, este necesară corelarea circulațiilor existente cu cele propuse, fiind astfel importantă modernizarea străzilor

existente, racordarea noilor străzi, amenajarea intersecțiilor, etc. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Dezvoltarea noului ansamblu rezidențial este prevăzută cu soluții sustenabile și moderne în ceea ce privește mobilitatea urbană, integrând principii de circulații de tip shared space și încurajarea deplasărilor ușoare – velo/pieton. Din punct de vedere al parcarilor, se vor asigura subzone și suprafețe în concordanță cu respectarea necesarului de parări pentru fiecare funcțiune în parte.

Capitol 2.5.

OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată, conform planșei A05_ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE, este preponderent alcătuită din terenuri agricole (arabil/fânețe). Terenul studiat pentru reglementare PUZ are PUG fiind de locuire individuală și colectivă, cu inserții de urbanizare la nivelul zonei verzi, cu rol de protecție față de infrastructura majoră sau coridor ecologic.

În cadrul zonei analizate fondul construit se compune preponderant - pe partea vestică - din zone de locuințe colective, ce au la baza documentații urbanistice aprobate – iar pe partea sudică și estică - de zone cu caracter agricol lipsite de construcții.

Parcelarul existent reflect activitatea preponderent agricolă, dimensiunile parcelelor urmărind necesitățile agricole și posibilitățile economice ale proprietarilor. În prezent, nu se pot crea subzone funcționale necesare echipamentelor publice și parcelele nu au formă și dimensiuni optime pentru construirea de locuințe.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, pe partea sud-estică a orașului. Pe partea vestică este delimitat de dealul Nagy Laji (zona Spitalului Județean), pe partea sudică de zona Jigodin (strada Câmpul Mic, strada Jigodin), pe partea estică de limita intravilanului respectiv, pe partea nordică, de zona industrială estică a orașului.

În cadrul zonei analizate se va realiza o propunere care să continue într-un mod armonios zonele de locuire existente în vecinătate, fără a degrada funcționalitatea acestora sau imaginea urbană.

În prezent, zona studiată este lipsită de funcțiuni, fiind liberă de reglementare.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber, singurele construcții fiind de natură temporară sau dezafectate. Din punct de vedere al resursei de teren bogate, zona reprezintă o oportunitate important și strategică în ceea ce privește posibilitatea de dezvoltare, extindere, a municipiului.

În zona studiată nu sunt amplasate monumente istorice, situri istorice sau zone de protecție a acestora.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent, zona studiată este lipsită de construcții.

Zona studiată se află în vecinătatea unui cartier rezidențial, construit în anii '70, alcătuit din blocuri de locuințe P+2, P+10, cu o imagine a fondului construit preponderent unitară, într-o stare bună/satisfăcătoare.

În cadrul propunerii de PUZ, se va asigura structurarea zonei nu doar din punct de vedere funcțional, ci și al imaginii urbane și fondului construit, printr-o dezvoltare coerentă a teritoriului.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent, zona studiată este lipsită de funcțiuni, fiind liberă de reglementare.

Prin prevederile prezentului PUZ se prevede o zonă de locuire cu locuințe pentru tineri, destinate închirierii (locuințe ANL) și una cu caracter social alcătuite din locuințe sociale atât de tip colectiv, semicolectiv cât și individuale. Se vor asigura serviciile necesare unei zone de locuire, cu zone verzi cu rol de agrement și zone verzi în cadrul ansamblurilor de locuit, zonă centru de cartier (17,57% din suprafața totală a zonei studiate) acest nucleu fiind în partea de sud a dezvoltării.

Se vor asigura circulațiile necesare și zonele de parcaje, conform normativelor și tipurilor de locuire propuse.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

În prezent, spațiile verzi din zona studiată sunt spații verzi în urma lipsei construcțiilor, nicidecum spații verzi amenajate sau parte a unei zone agricole.

Prin prezentul PUZ sunt prevăzute zone verzi cu rol de agrement, spații verzi aferente circulațiilor și spații verzi aferente zonelor de locuire colectivă și individual. Spațiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihnă și locuri de joacă pentru copii.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Riscurile naturale prezente la nivelul zonei studiate sau în zonele vecine sunt cele precizate în cadrul capitolului **2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL**.

2.5.8. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt:

- Proximitate față de zona industrială
- Traversarea rețelelor edilitare electrice de înaltă tensiune (20kW și 100 kW)
- Fragmentarea din punct de vedere juridic a lotului studiat
- Lipsa colaborării proprietarilor privați în cadrul dezvoltării
- Alterarea negativă a structurii demografice
- Creșterea presiunii asupra sistemului de circulație existent
- Accesul în zona studiată se realizează parțial pe drum asfaltat. Circulațiile la nivelul zonei sunt drumuri de pământ, utilizate în activități agricole
- Lipsa dotărilor și echipamentelor de proximitate conexe locuirii, precum: activități comerciale și servicii, activități de loisir, sport, spații verzi amenajate

Capitol 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

Din punct de vedere al echipării edilitare, zonă analizată prezintă rețea de apă, rețea de canalizare menajeră, rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât se vor propune soluții de branșare la rețelele existente. Amplasamentul ce face subiectul PUZ este străbătut de rețelele electrice și conductă de apă. Sunt semnalate zone de protecție față de conducte magistrale și alte rețele utilitare – conductă principală de apă – 10 m pe o parte și alta a conductei, rețea electrică LEA – 12 m.

Amplasamentul studiat este liber și neafectat de rețelele de telefonie și gaz.

2.6.2. Principalele disfuncționalități

Terenul studiat pentru reglementare PUZ este traversat de o rețea de apă potabilă a orașului, care va impune o zonă de protecție sanitară.

Pe terenul studiat nu există în prezent conducte de gaz.

PUZ-ul de față va identifica posibilitatea de racordare și implementare a rețelelor de utilitate publică precum apă, canalizare, electrice, gaz și de telecomunicații. Utilitățile vor fi dispuse obligatoriu în infrastructura stradală, subteran, pe domeniul public.

Capitol 2.7. PROBLEME DE MEDIU

Zona ce face obiectul PUZ este compusă din terenuri de categorie de folosință arabilă, sursa de poluare fiind una redusă. Proximitatea pe latura nordică față de zona cu caracter productiv impune în cadrul dezvoltării crearea unei bariere verzi atât cu rol vizual, fonic, cât și de protecție. Intervențiile asupra zonei nu reprezintă riscuri din punct de vedere al mediului, dezvoltarea va fi axată pe integrarea spațiilor verzi – scuaruri, fâșii plantate, spații verzi cu rol de agrement, etc - în cadrul zonelor funcționale propuse.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: **nu există.**

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: **nu este cazul.**

Evidențierea potențialului balnear și turistic: **nu este cazul.**

Capitol 2.8.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale reflectă punctele de vedere și interesele proprietarilor de teren și a locuitorilor zonei pentru viitoarea dezvoltare, precum:

- Viabilizarea zonei din punct de vedere al circulațiilor
- Dezvoltarea echilibrată/mixitate a zonelor de locuit – locuire individuală, locuire colectivă, locuire individuală și colectivă cu caracter social
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării – spații verzi, servicii și activități complementare funcțiunii de locuire

PARTEA III
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Capitol 3.1.

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor acestei zone, se propun funcțiuni de locuire individuală și colectivă, alături de funcțiunile complementare necesare. Această dezvoltare are rolul de extindere a fondului de locuințe și creșterea calității vieții.

Capitol 3.2.

PREVEDERI ALE PUG

În vederea asigurării condițiilor optime pentru realizarea locuințelor sociale, se propune trecerea în domeniul public a întregii zone. Mai ales că, prin PUG, reaprobat cu HCL nr. 376/2018 prevede o zonă verde cu rol de agrement cu o suprafață de cca 0,8 ha, care în cazul acestei utilizări nu poate rămâne în domeniul privat, fără acordul proprietarului.

În alcătuirea zonei, la dispunerea clădirilor se vor avea în vedere condițiile optime de amplasare, de utilizare rațională și eficientă a terenului, condițiile de însorire, impuse de normele sanitare în vigoare (1, ½ ore/zi minim). Conform Anexei nr. 2 al RLU PUG, se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcuri pentru fiecare funcțiune în parte.

Destinația terenului conform PUG: zonă locuințe cu regim mediu de înălțime și zonă verde cu rol de agrement.

Condiții urbanistice existente:

- Prezența inelului centru-est, profil IIIB cu secțiunea de 21 m, pe partea estică a zonei
- Prezența drumului cu profil IIIB pe partea sudică a Lotului studiat
- Prezența unei artere de circulație pe latura vestică a zonei, de categoria IV, de folosință locală, cu două benzi de circulație, pistă pentru bicicliști și suprafețe adiacente pentru parcuri
- Se va analiza poziția și oportunitatea drumului (străzii de categoria IV) în direcția est-vest la limita zonei studiate.
- Obligația de a trece în domeniul public 30% din suprafața terenurilor, conform RLU
- Regim de înălțime maxim: P+3+M/R, P+4, D+P+2+M/R

Capitol 3.3.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul reglementărilor din cadrul prezentului PUZ, se va ține cont de posibilitățile de valorificare a cadrului natural, astfel:

- Relaționare cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă – după caz

Intervențiile din zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările să fie realizate într-un procent mare, la scară umană / la nivelul pietonului. Se va acorda o atenție ridicată asupra cadrului natural valoros existent, fără ca acesta să fie afectat, ci valorificat.

Capitol 3.4.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere a rețelei de circulație se impune modernizarea și reabilitarea acesteia, atât prin construirea centurii ocolitoare cât și implementarea conceptelor de sustenabilitate la nivelul mobilității prin încurajarea activă a circulațiilor ușoare – velo/pietonale dar și a transportului public. Propunerile de rezolvare a accesibilității terenurilor din documentația de față au avut ca bază direcțiile propuse prin PUG la care au fost adăugate necesitățile specifice dezvoltării.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice. Prin noua dezvoltare este important de identificat și rezolvat conectivitatea dintre zonele existente și cele propuse, prin amenajarea intersecțiilor, crearea de legături pentru eficientizarea tranzitului la scară locală dar și de oraș.

Capitol 3.5.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zonele funcționale propuse în limita de studiu sunt:

- L1 – locuințe cu regim redus de înălțime: 0,50 ha
- L4 – locuințe cu regim mediu de înălțime: 1,79 ha, *din care construcții cu locuințe ANL (construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii) 1,44 ha.*
- Cc – centru de cartier: 0,96 ha
- Va – zonă verde cu rol de agrement: 0,10 ha
- Spații verzi publice amenajate: 0,56 ha
- Circulații auto/pietonale și parcuri: 1,55 ha

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ		
ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (mp)	% din total
L1 – locuințe cu regim redus de înălțime	5072.81	9.24
L4 – locuințe cu regim mediu de înălțime	17979.27	32.73
Va - zonă verde cu rol de agrement	1026.44	1.87
Cc - zonă centru de cartier	9648.12	17.57
Spații verzi aferente circulațiilor	5650.33	10.29
Circulații auto / pietonale și parări	15549.77	28.31
TOTAL	54926.74	100.00

Tab.1 BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Suprafețe și coeficienți:

- POT – maxim 30% pentru locuințele cu regim redus de înălțime
 - maxim 35% pentru locuințele cu regim mediu de înălțime
 - maxim 80% pentru servicii din zona Cc
 - maxim 10% pentru zonele verzi cu rol de agrement, calculat la nivelul întregului UTR – pentru construcții permanente
- CUT – maxim 0,8 pentru locuințele cu regim redus de înălțime
 - maxim 1,08 pentru locuințele cu regim mediu de înălțime
 - maxim 2,4 pentru servicii din zona Cc
 - maxim 0,10 pentru zonele verzi cu rol de agrement, calculat la nivelul întregului UTR – pentru construcții permanente
- Regim de înălțime:
 - maxim două niveluri supraterane - P+1+M/P+1+R/D+P+M/D+P+R pentru locuințele cu regim redus de înălțime
 - maxim patru niveluri supraterane - P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R pentru locuințele cu regim mediu de înălțime
 - maxim două niveluri supraterane - P+1+R/D+P+R/P+1+M/D+P+M pentru servicii
 - maxim 5m – parter, pentru clădirile permanente. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.
- Înălțime maximă:

- Hcornișă = 8,00 m Hcoamă = 12,00 pentru locuințe cu regim redus de înălțime
- Hcornișă = 16,00 m Hcoamă = 20,00 pentru locuințe cu regim mediu de înălțime
- Hcornișă = 10,00 m Hcoamă = 15,00 pentru servicii
- Suprafață teren: 54.926,74 mp
- Alinierea construcțiilor:
 - clădirile se vor retrage minim 3 m de la aliniament, pentru locuințe cu regim redus și mediu de înălțime
 - clădirile se vor retrage față de aliniament astfel – în cazul serviciilor:
 - Aliniere la 15,0 m din axul drumului față de profilul stradal cu lățime de 15,00 m (profil 2-2)
 - Aliniere la 15,0 m din axul drumului față de profilul stradal cu lățime de 15,00 m (profil 3-3 și profil 3-3)

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezen-tului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- adâncimea parcelei de minumum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

Arhitectura clădirilor vor fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului de arhitectură. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensi-unea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept co-erent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcuri pentru fiecare funcți-une în parte (detaliate în partea de Regulament Local de Urbanism aferent acestui PUZ).

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui PUZ.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Capitol 3.6.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

În zonele în care nu există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, și în care nu sunt permise soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu con-diția finalizării și recepției în prealabil a lucrărilor de prelungire, extindere a capacității sau realizării de rețele noi, după caz.

În intravilanul municipiului Miercurea Ciuc nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu excepția localității componente Harghita Băi și a trupurilor Ciba și Szécseny în zonele neacoperite de rețele de alimentare cu apă și canalizare publice, unde se vor prevedea stații de epurare locale, în conformitate cu legislația în vigoare, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române și ANRM. (conform Plan Urbanistic General)

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltra-re locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recoman-dă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior, destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele existente și cele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi ream-plasate subteran.

Sistemele de utilități publice sunt parte componentă a infrastructurii tehnico-edilitare a unităților administrativ-teritoriale, sunt bunuri de interes și folosință publică și aparțin, prin natura lor sau potrivit legii, domeniului public ori privat al unităților administrativ-teritoriale, fiind supuse regimului juridic al proprietății publice sau private a acestora, după caz. Rețele de apă, de canalizare, de dru-muri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Aceste lucrări indiferent de modul de finanțare intră în propri-etatea publică.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes.

Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară.

Prin prezenta documentație P.U.Z se prevede extinderea obligatorie a rețelelor edilitare, respectiv: de apa-canal, canalizare pluvială, gaze naturale și rețele electrice.

În urma avizării Planului Urbanistic Zonal se vor întocmi studii de fezabilitate, unde este cazul, care vor avea ca scop realizarea proiectelor de extindere a rețelelor edilitare existente pentru deservirea conformă a zonei reglementate.

Capitol 3.7.

PROTECȚIA MEDIULUI

Planul Urbanistic Zonal își propune să creeze o dezvoltare echilibrată și sustenabilă în care să fie înglobate principii moderne de dezvoltare durabilă. Toate proiectele specifice de expansiune – realizarea drumurilor de acces și legătură, colectarea centralizată a apelor menajere, alimentarea cu apă potabilă, alimentarea cu gaz, etc – se vor proiecta și realiza având în vedere evitarea creării de surse de poluare. În ceea ce privește deșeurile menajere, acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al Municipiului Miercurea-Ciuc.

Ținând cont de impactul redus asupra mediului prin funcțiunile propuse, dezvoltarea făcându-se prin gestionarea conformă a normativelor de mediu, considerăm probabilitatea unor evenimente cu influență negativă asupra mediului minimă și total accidentală.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986; Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

Capitol 3.8.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

O porțiune din cadrul zonei studiate de circa 12.430 mp face parte din domeniul public al Municipiului Miercurea – Ciuc, parcelă pe care este prevăzută construirea prin ANL a locuințelor pentru tineri, destinate închirierii.

Având în vedere caracterul inițiativei și lipsa dezvoltării actuale a zonei vor fi necesare acțiuni de viabilizare. Pentru toate aceste lucrări – realizare străzi, locuințe sociale, spații verzi, etc. – se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare și trecerea spațiului privat

în spațiu public, conform Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării integral sau sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plata despăgubirilor și prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de urbanizare. Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de expropriere, viabilizare și reparcelare. Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

PARTEA IV
CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Modul de integrare în zonă

Zona prezintă un potențial ridicat de urbanizare și este oportun pentru ieșirea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință. Reglementarea urbanistică a zonei este esențială pentru crearea cadrului legal în noile dezvoltări.

Consecințele economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin elaborarea documentației **PUZ Nagy Laji dombja – LOT 2** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional și se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului studiat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată. Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zonă de locuire și funcțiuni complementare se va aduce un plus de valoare în patrimoniul local și zonal de centre de interes.

Zona va oferi condiții favorabile pentru dezvoltare imobiliară – locuințe pentru tineri, destinate închirierii construite de ANL și locuințe sociale de tip: colective, semicolective și individuale.

Categorii de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale.

Categoriile de costuri ce implică proiectarea PUZ vor fi suportate integral de către beneficiar.

Utilitățile se vor asigura în conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețelele edilitare.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare și a lucrărilor de infrastructură necesare funcționării ansamblului intră în sarcina autorității publice locale, conform competențelor de natură juridică și în limita alocării bugetare.

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar

MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC

Adresa

Jud. Harghita, Municipiul Miercurea-Ciuc
CF60245

Proiectant

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.
Nr. proiect 14 / 22.08.2022

Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) "Nagy Laji dombja"
Lot 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.**

Şef proiect Urb. Ana CODAU

Proiectant urbanism
Urb. Ana CODAU
Urb. Denisa-Sorina LUNGU
Urb. Maria – Andreea POPA

CUPRINS

PARTEA I	
DISPOZIȚII GENERALE	6
Capitol 1.1.	
PREVEDERI GENERALE	7
ART. 1 - Rolul regulamentului local de urbanism	7
ART. 2 – Baza legală a elaborării	7
ART. 3 - Domeniu de aplicare	8
ART. 4 – Corelări cu alte documentații	8
PARTEA II	
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.....	9
Capitol 2.1.	
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	10
ART. 5 – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit	10
ART.6 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	10
ART.7 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	11
ART.8 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	12
ART.9 – Reguli cu privire la echiparea edilitară	13
ART.10 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții	15
ART.11 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii	17
PARTEA III	19
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ	19
Capitol 3.1.	
UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	20
ART. 12 – Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a UTR	20
PARTEA IV	
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE	21
Capitol 4.1. 22	
L1 – Locuințe cu regim redus de înălțime.	22
ART. 13 – Utilizări admise	22
ART. 14 – Utilizări admise cu condiționări	22
ART. 15 – Utilizări interzise	22
ART. 16 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	22
ART. 17 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	25
Capitol 4.2. 25	
L4 – Locuințe cu regim mediu de înălțime.....	25
ART. 18 – Utilizări admise	25
ART. 19 – Utilizări admise cu condiționări	25
ART. 20 – Utilizări interzise	26
ART. 21 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	26
Art. 22 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	28
Capitol 4.3. 29	
Cc – Centru de cartier.....	29
ART. 23 – Utilizări admise	29
ART. 24 – Utilizări admise cu condiționări	29
ART. 25 – Utilizări interzise	29
ART. 26 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	29
ART. 27 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	31
Capitol 4.4. 32	
Va – Zonă verde cu rol de agrement.	32
ART. 28 – Utilizări admise	32
ART. 29 – Utilizări admise cu condiționări	32
ART. 30 – Utilizări interzise	32

ART. 31 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor	32
ART. 32 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului	33

PARTEA I

DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent **Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) "Nagy Laji dombja" Lot 2** este adoptat de către Consiliul Local Harghita în temeiul art. 36 alin.(5) lit c din legea 215/2001, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate al Administrației Publice Locale, împreună cu Planurile Urbanistice Generale.

Capitol 1.1.

PREVEDERI GENERALE

ART. 1 - Rolul regulamentului local de urbanism

- (1) Regulamentul Local de Urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice și juridice prin care se realizează un instrument care reglementează modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate necesare elaborării documentațiilor tehnice de avizare a parcelărilor, executării construcțiilor și echipării edilitare a zonei pentru care acesta s-a elaborat
- (2) Regulamentul Local de Urbanism constituie un ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directive în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.
- (3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului Local de Urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.
- (4) Administrațiile publice locale vor utiliza acest regulament ca bază pentru emiterea actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism / autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.
- (5) Regulamentul Local de Urbanism odată aprobat prin hotărârea Consiliului Local Harghita pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege, devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale. Prevederile prezentului regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației de specialitate.

ART. 2 – Baza legală a elaborării

- (1) Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul – text actualizat. Actul include modificările din următoarele acte: Ordonanța nr. 69/2004, Legea nr. 289/2006, Ordonanța nr. 18/2007, Ordonanța nr. 27/2008, Legea nr. 242/2009, Legea nr. 345/2009, O.U.G. nr. 7/2011, Legea nr. 162/2011, O.U.G. nr. 81/2011, Legea nr. 221/2011, O.U.G. nr. 85/2012, Legea nr. 190/2013, legea nr. 229/2013, Legea nr. 302/2015, Legea nr. 303/2015, Legea nr. 324/2015, O.U.G nr. 100/2016;
- (2) Legea nr. 50 din 1991, privind Autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; Actul include modificările din următoarele acte: OUG nr. 122/2004, Legea 52/2006, Legea 376/2006. Legea nr. 117/2007, Legea nr. 101/2008, OUG nr. 214/2008, OUG nr. 228/2008, Legea nr. 261/2009, Ordonanța nr. 6/2010, OUG nr. 85/2011, Legea nr. 269/2011, Legea nr. 133/2012, Legea nr. 154/2012; Legea nr. 187/2012, Legea nr. 9 /2013, Legea nr. 81/2013, Legea nr. 127/2013, legea nr. 255/2013, OUG nr. 22/2014, Legea nr. 82/2014, OUG nr. 41/2015;
- (3) H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism – text actualizat la data de 24.05.2011. Actul include modificările din următoarele acte: H.G. nr. 490/2011;
- (4) Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic Zonal – reglementare tehnică – Ordin MLPAT nr. 176/N/16 August 2000;

- (5) Legea nr. 18 din 19 februarie 1991, privind fondul funciar – republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- (6) Legea nr 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor - cu modificările și completările ulterioare;
- (7) Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local;
- (8) Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea OG nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor – actualizat 2023.
- (9) Codul Civil

ART. 3 - Domeniu de aplicare

- (10) Planul Urbanistic Zonal, împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru realizarea unui cadru propice de dezvoltare a unei zone de locuințe sociale de tip: colectiv, semicolectiv, individual.
- (11) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- (12) Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura condiții optime pentru realizarea de locuințe sociale (Agenția Națională pentru Locuințe – ANL). Pentru a se realiza acest lucru, se va propune trecerea în domeniul public a întregii zone studiate. În mod special pentru că, prin PUG, reaprobat cu HCL nr. 376/2018, se prevede o zonă verde cu rol de agrement cu o suprafață de cca 0.8 ha, care, în cazul acestei utilizări, nu poate rămâne în domeniul privat, fără acordul proprietarului.
- (13) Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor ce se vor amplasa pe terenul studiat, în interiorul zonei delimitate, zonă aflată în partea de nord a limitei de zonă studiată, cu o suprafață de cca. 5 ha.
- (14) Amplasamentul studiat se află poziționat în partea sud – estică a Municipiului Miercurea – Ciuc la nord-este față de drumul principal în zonă (E578).
- (15) Vecinătăți
 - N: zonă de urbanizare – zonă mixtă cu funcțiune industrială
 - NV și V: zone cu locuire colectivă, sociale și rezidențiale, cu regim mediu de înălțime
 - SE: proprietati private – locuinte individuale cu regim mic de înălțime
 - S: terenul intravilan proprietate privată CF 68525
 - SE: terenuri intravilane cu destinație agricolă (fânețe, arabil), proprietate privată, CF56158, CF59962, CF65310, CF66890, CF56178, CF57599, CF50339.

ART. 4 – Corelări cu alte documentații

- (1) Terenul conform PUG actual fac parte dintr-un UTR L4 și Uva conform PUG reaprobat cu HCL 376/2018.

PARTEA II
REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitol 2.1.

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

ART. 5 – Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Din punct de vedere al protejării patrimoniului construit analizat, proiectul în cauză nu aduce interferări directe,
- (2) Teritoriul care face obiectul P.U.Z. nu cuprinde situri și monumente istorice, înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015,
- (3) În proximitatea teritoriului care face obiectul P.U.Z. sunt prezente elemente valoroase ale cadrului natural – Lacul Șuta și pârtia de schi de la NE și Dealul Nagy Laji la SV. Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față.

ART.6 – Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) **EXPUNEREA LA RISCURI NATURALE**
Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (2) **EXPUNEREA LA RISCURI TEHNOLOGICE**
Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă.
- (3) **ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE**
Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.
- (4) **ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR**
Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.
- (5) **PROCENT DE OCUPARE TEREN**
În cadrul prezentului regulament, se stabilesc: P.O.T. maxim = 40% și C.U.T. maxim = 0.9.
- (6) **LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ**
Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul Plan Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

ART.7 – Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

(1) ORIENTARE FAȚĂ DE PUNCTE CARDINALE

- Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.
- Fac excepție de la prevederile anterioare construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.
- Pentru o dezvoltare durabilă a orașului este de recomandată conceperea acoperișurilor construcțiilor noi în scopul utilizării eficiente a panourilor solare.

(2) AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, definite conform legislației în vigoare, O.G. 43/1997.

Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin. (1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.

În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice, conform Anexei nr. 6 la prezentul regulament .

(3) AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea se va face în limita zonei construibile conform planșei A06 - Reglementări Urbanistice, în funcție de subzona funcțională.

(4) AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

Amplasarea se va face în limita zonei construibile conform planșei A06 - Reglementări Urbanistice, în funcție de subzona funcțională.

ART.8 – Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(1) ACCESE CAROSABILE

Accesul carosabil se va realiza astfel:

- NV – acces auto din strada Aleea Ciocîrliei
- SV – acces auto din strada Bradului la intersecție cu strada Aleea Ciocîrliei

Toate accesele carosabile sunt străzi de categoria a III-a și sunt racordate circulațiilor existente.

Circulația în interiorul parcelei se va realiza conform profilelor stradale:

- 1-1: profil transversal 2 benzi de circulație de 3.5 m, trotuar de 2.00 m, pistă de bicicletă de 1.50 m și spațiu verde de 2.50 m. Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 1-1 este de 21.00 m.
- 2-2: profil transversal 2 benzi de circulație de 3.0 m, trotuar de 2.00 m și spațiu verde de 2.50 m. Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 1-1 este de 15.00 m.
- 3-3: profil transversal 2 benzi de circulație de 3.0 m, trotuar de 2.00 m, spațiu verde de 5.00 m și zonă parcare 5.00m. Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 1-1 este de 15.00 m.

(2) ACCESE PIETONALE

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesul pietonal, potrivit importanței și destinației construcției.

Prin accesul pietonal se înțelege:

- Căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

Accesul pietonal va fi configurat astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap și care au nevoie de mijloace specifice de deplasare.

La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă.

La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, sau se vor introduce piste cu sens unic, integrate unei rețele la nivel de cartier, pe baza unor studii de specialitate.

ART.9 – Reguli cu privire la echiparea edilitară

(1) ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Fac excepție de la prevederile anterioare, situațiile unde, prin prezentul regulament, se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.

În intravilanul municipiului Miercurea Ciuc nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu excepția localității componente Harghita Băi și a trupurilor Ciba și Szécseny în zonele neacoperite de rețele de alimentare cu apă și canalizare publice, unde se vor prevedea stații de epurare locale, în conformitate cu legislația în vigoare, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române și ANRM. (*conform Plan Urbanistic General*)

În zonele în care nu există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, și în care nu sunt permise soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția finalizării și recepției în prealabil a lucrărilor de prelungire, extindere a capacității sau realizării de rețele noi, după caz.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

Se va urmări evacuarea aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior, destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Gestiunea deșeurilor animaliere se va face cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare, în special O.G. nr.47 din 11 august 2005 privind reglementările de neutralizare a deșeurilor de origine animală, modificată prin Legea nr.73/2006 și O.G. nr.14/2010. Depozitarea deșeurilor de proveniență animală se va face în unități specializate autorizate și aprobate sanitar-veterinar și de mediu în condițiile legii. Distanța de protecție față de corpul depozitului trebuie să fie de cel puțin 1.000 m pentru depozitele de deșeuri nepericuloase și periculoase; construcțiile individuale vor fi luate în considerare separat. Consiliile locale sunt responsabile de neutralizarea cadavrelor de animale provenite din gospodăriile crescătorilor individuali de animale sau a celor găsite moarte pe teritoriul unității administrativ-teritoriale respective pentru care nu se poate identifica proprietarul. Consiliile locale au obligația de a-și asigura contractual serviciile unei unități de ecarisare autorizate conform legislației în vigoare.

La autorizarea construcțiilor, inclusiv a celor de extindere a rețelelor de distribuție a apei, se vor respecta legile, normele, normativele și standardele tehnice în vigoare, în special *Normativul privind securitatea la incendiu a construcțiilor. Partea a II-a- Instalații de stingere, indicativ P118/2-2013, Normativul pentru proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare*

a localităților, indicativ P133-2013, și anume asigurarea condițiilor tehnice, inclusiv a necesarului de apă pentru stingerea incendiilor. Rețelele de distribuție a apei din UAT Miercurea Ciuc vor fi echipate cu hidranți exteriori, care trebuie să asigure condițiile de debit și presiune necesare stingerii incendiilor, potrivit prevederilor prezentului normativ și a celorlalte reglementări tehnice referitoare la instalații de alimentare cu apă și canalizare a localităților din mediul rural, după caz. În cazurile în care, conform avizului regiei/societății furnizoare de apă din UAT Miercurea Ciuc, rețelele nu asigură satisfacerea condițiilor de debit și presiune, se prevede rezerva de apă pentru incendiu, proiectată și executată în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

Prin prezenta documentație P.U.Z se prevede extinderea obligatorie a rețelelor edilitare, respectiv: de apa-canal, canalizare pluvială, gaze naturale și rețele electrice.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul Urbanistic General.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele existente și cele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

Sistemele de utilități publice sunt parte componentă a infrastructurii tehnico-edilitare a unităților administrativ-teritoriale, sunt bunuri de interes și folosință publică și aparțin, prin natura lor sau potrivit legii, domeniului public ori privat al unităților administrativ-teritoriale, fiind supuse regimului juridic al proprietății publice sau private a acestora, după caz. Rețele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Aceste lucrări indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică.

Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes.

Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară.

ART.10 – Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții

(1) PARCELARE

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

În zonele destinate investitorilor de locuințe colective, parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare. În cazul zonei reglementate prin PUZ, se pot modifica limitele subzonelor față de cele din PUG și va propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separate de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.

Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- b) adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- c) suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- d) adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade.

Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice Autorita-

tea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.

În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

Transferurile de proprietăți se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.

(2) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

Înălțimea maximă la cornișă este de 16 m, respectiv un regim de înălțime de maxim S+P+3+M.

Semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras.

(3) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

Arhitectura clădirilor vor fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului de arhitectură. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

ART.11 – Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

(1) PARCAJE

Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în vigoare.

Se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcuri pentru fiecare funcțiune în parte. Pentru fiecare apartament nou sau locuință individuală se vor asigura 1.5 locuri de parcare, plus 0.5 loc de parcare pentru vizitatori, în total 2 locuri de parcare/locuință, apartament. În cazul locuințelor individuale, spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelei, în apropierea accesului și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

Autorizarea executării construcțiilor destinate parcurii autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu, aprobate conform legii.

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vehicule electrice, cu stații de încărcare pentru acestea.

Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General în vigoare.

(2) SPAȚII VERZI ȘI PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, disfuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu.

Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Harghita.

La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

Fiecare proprietar de parcelă are obligația de a planta pe terenul lui, un copac, pom sau arbore, pentru fiecare 150 mp pătrați de teren deținut.

Zonele de recreere și de agrement din intravilan vor fi dotate obligatoriu conform O. 536/23.06.1997 cu instalații de alimentare cu apă potabilă, toalete publice cu masă pentru schimbat scutece și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

(3) ÎMPREJMUIRI

Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,8 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație. Se admite să nu se realizeze deloc împrejurire.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

PARTEA III
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

Capitol 3.1.

UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE

ART. 12 – Lista zonelor funcționale, subzonelor funcționale și a UTR

(1) Planul urbanistic zonal stabilește următoarele zone funcționale:

Locuire

L1 Locuințe cu regim redus de înălțime

L4 Locuințe cu regim mediu de înălțime

Zonă central în exteriorul zonei construite protejate

Cc Centru de cartier

Zonă verde

Va Zonă verde cu rol de agrement sau sport

(2) Unități teritoriale de referință:

Nu este cazul.

PARTEA IV
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR
FUNCȚIONALE

Capitol 4.1.

L1 – Locuințe cu regim redus de înălțime.

ART. 13 – Utilizări admise

(1) În zona L1 sunt admise:

- Locuințe
- Rețele de echipare edilitară
- Căi de acces carosabile și pietonale
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

ART. 14 – Utilizări admise cu condiționări

(1) Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp,
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii,
- Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali,
- Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
 - Satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197),
 - Elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei

Pe parcelele aflate în această zonă funcțională nu vor fi admise alte funcțiuni.

ART. 15 – Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 17 și 18.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiuni industriale.

Această reglementare are caracter definitiv.

ART. 16 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Conform ART.9 (18),(19) din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile*

terenurilor pentru construcții și a ART.7 din prezentul regulament, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (2) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, conform Planșă Reglementări anexă acestui regulament.
- (3) În toate situațiile, clădirile anexă, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (4) Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (5) Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei, cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (6) Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 7 m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (7) Conform ART.7 (14),(15) din prezentul regulament, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.
- (8) Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de senzori unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (9) Conform ART.10 (21) din prezentul regulament, Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi și Anexa 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.
- (10) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (11) Regim de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansard sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R. (P-parter, M-mansardă, R-nivel retras, D-demisol).
- (12) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

(13) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

(14) Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusive la rețelele edilitare (antene, construcții de orice fel).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(15) Conform ART.10 (3) din prezentul regulament, Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(16) În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

(17) Nu se admit soluții de echipare individual privind eliminarea apelor menajere (fose septice etc) sau alimentare cu apă. Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

(18) Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

(19) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(20) Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se asigură prin prezentul PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună sunt incluse în destinația Zonă Verde (UVa).

(21) Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).

(22) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – Cc). Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

(23) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

(24) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

ÎMPREJMUIRI

(25) Conform ART.10 (23) din prezentul regulament, Reguli cu privire la Împrejmuiuri.

ART. 17 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 30%.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 0,72.

Capitol 4.2.

L4 – Locuințe cu regim mediu de înălțime.

ART. 18 – Utilizări admise

(1) În zona L4 sunt admise:

- Locuințe,
- Rețele de echipare edilitară
- Căi de acces carosabile și pietonale
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

ART. 19 – Utilizări admise cu condiționări

(1) Locuințe, cu condiția asigurării la nivelul zonei studiate în PUZ, a unui mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe individuale, locuințe semicolective și locuințe colective.

(2) Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp,
- Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii,
- Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali,
- Pentru locuințele colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, cu următoarele condiții:
 - Spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor,
 - Accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor,
 - Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp,
 - Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
 - Activitatea să se desfășoare numai în interior,
 - Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali.

ART. 20 – Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 22 și 23.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiuni industriale.

ART. 21 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Conform ART.9 (18),(19) din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții* și a ART.7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (2) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, conform Planșă Reglementări anexă acestui regulament.
- (3) În toate situațiile, clădirile anexă, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5m.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (4) Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (5) Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei, cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (6) Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 7 m.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posterioare ale parcelei.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la $\frac{3}{4}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (7) Conform ART.7 (14),(15) din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor*

obligatorii și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

- (8) Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de senzori unici în vederea descurajării traficului de tranzit.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (9) Conform ART.10 (21) din prezentul regulament, Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri și Anexa 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.
- (10) Pentru locuințele colective este interzisă amplasarea parcajelor la sol, la o distanță mai mică de 5 m față de ferestrele locuințelor, conform Ordin nr. 119/2014, articol 4 (Ordin 536/1997 – abrogat).

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (11) Regim de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansard sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R

(P-parter, M-mansardă, R-nivel retras, D-demisol).

- (12) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

- (13) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

- (14) Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusive la rețelele edilitare (antene, construcții de orice fel).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (15) Conform ART.10 (3) din prezentul regulament, Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (16) În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

- (17) Nu se admit soluții de echipare individual privind eliminarea apelor menajere (fose septice etc) sau alimentare cu apă. Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

- (18) Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

- (19) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (20) Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se asigură prin prezentul PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună sunt incluse în destinația Zonă Verde (Va).

(21) Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).

(22) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – Cc). Proprietarii/asociația de proprietari au obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren aferent construcției, construcțiilor.

(23) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Se recomandă realizarea de grădini de folosință private, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

(24) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

(25) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare, pe lângă cele enumerate mai sus.

ÎMPREJMUIRI

(26) Conform ART.10 (23) din prezentul regulament, Reguli cu privire la Împrejmuiuri.

Art. 22 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+1+M, se admite un POT maxim de 35%.
- Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+1+M, se admite un POT maxim de 25%

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+1+M, se admite un CUT maxim de 0,8.
- Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+1+M, se admite un CUT maxim de 1,08.

Capitol 4.3.

Cc – Centru de cartier.

ART. 23 – Utilizări admise

- (1) În zona Cc sunt admise:
- Rețele de echipare edilitară
 - Căi de acces carosabile și pietonale
 - Echipamente publice aferente zonelor de locuințe, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de cult, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate).

ART. 24 – Utilizări admise cu condiționări

Nu este cazul.

ART. 25 – Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 22.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe 223 parcelele adiacente.

ART. 26 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 18,00 m. Față de condițiile menționate anterior, se permit abateri, fără elaborarea unei documentații de urbanism suplimentare, de până la 10%, dar doar pentru una dintre cele două condiții.
- (2) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de mai sus, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și posibilitate de acces.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (3) Clădirile se vor retrage față de aliniament astfel:
- Aliniere la 15,0 m din axul drumului față de profilul stradal cu lățime de 15,00 m (profil 2-2)
 - Aliniere la 18,5 m din axul drumului față de profilul stradal cu lățime de 18,5 m (profil 1-1) În toate cazurile se va obține avizul administratorului de drumuri.
- (4) În cazul parcelelor de colț, alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (5) În cazul parcelelor de colț, limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară. În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public.

- (6) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m – în cadrul parcelelor cu front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu front mai mare de 18,00 m, inclusiv cu respectarea prevederilor Codului Civil.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (7) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt.
- (8) Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente, pot fi acceptate și distanțe mai mici.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (9) Conform ART.7 (14),(15) din prezentul regulament, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (10) Conform ART.10 (21) din prezentul regulament, Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri și Anexa 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.
- (11) În cazul în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.
- (12) Staționarea vehiculelor de aprovizionare și transport se va face în afara domeniului public. Se vor asigura spații rezervate acestui scop.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (11) Regim de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, D+P+R, P+1+M, D+P+M. (P-parter, M-mansardă, R-nivel retras, D-demisol).
- (12) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.
- (13) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.
- (14) Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusive la rețelele edilitare (antene, construcții de orice fel).

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (15) Conform ART.10 (3) din prezentul regulament, Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (16) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (17) Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (18) Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

(19) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(20) Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

- **Funcțiuni administrative:**
 - Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenți, fonduri etc, sedii de birouri: 10% din suprafața parcelei
 - Toate celelalte: 15% din suprafața parcelei
- **Funcțiuni financiar – bancare:** 10% din suprafața parcelei
- **Funcțiuni comerciale:** 15% din suprafața parcelei
- **Funcțiuni de cult:** 50% din suprafața parcelei
- **Funcțiuni de cultură:** 20% din suprafața parcelei
- **Funcțiuni de sănătate:**
 - Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil
 - Toate celelalte: 10-15 mp/bolnav
- **Funcțiuni de învățământ:** conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ
- **Funcțiuni de turism cu caracter intraurban:** 25% din suprafața parcelei

(21) Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

(22) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

(23) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

ÎMPREJMUIRI

(24) Conform ART.10 (23) din prezentul regulament, Reguli cu privire la Împrejmuiuri.

ART. 27 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 80%.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 2,4.

Capitol 4.4.

Va – Zonă verde cu rol de agrement.

ART. 28 – Utilizări admise

- (1) În zona **Va** sunt admise:
- Spații verzi și plantate de folosință generală,
 - Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclabile, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

ART. 29 – Utilizări admise cu condiționări

- (1) Se admin funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de Ocupare a Terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.
- (2) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- (3) Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

ART. 30 – Utilizări interzise

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 27 și 28.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

ART. 31 – Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Conform ART.9 (18),(19) din prezentul regulament, *Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții* și a ART.7 din prezentul regulament, *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (2) Conform PUD.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (3) Conform PUD.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (4) Conform PUD.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (5) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (6) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la art. 27 și 28, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (7) Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m.
- (8) Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (9) Conform ART.10 (3) din prezentul regulament, Reguli cu privire la aspectul exterior al clădirilor.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (10) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (11) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV, etc).

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (12) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (13) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament, se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

ÎMPREJMUIRI

- (14) Conform ART.10 (23) din prezentul regulament, Reguli cu privire la Împrejmuiri.
- (15) Conform PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

ART. 32 – Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

(1) PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, art. 9). Această reglementare este definitivă.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

(2) COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite CUT maxim de 0,10, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă.

Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.