

# **PUZ**

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Beneficiar**

**MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC**

**Adresa**

Jud. Harghita, Municipiul Miercurea-Ciuc  
CF56682 – parcelă generatoare

**Proiectant**

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.  
Nr. proiect 15 / 22.08.2022

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

## Lot 1

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

BENEFICIAR: **MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC**

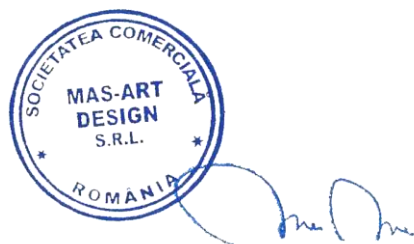
PROIECTANT GENERAL: **S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.**

Şef proiect Urb. Ana CODAU

Proiectant urbanism Urb. Ana CODAU

Urb. Denisa-Sorina LUNGU

Urb. Maria – Andreea POPA



## CUPRINS

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

## **PARTEA I**

### **DISPOZIȚII GENERALE**

---

Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent **Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) "Nagy Laji dombja" Lot 1** 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 teritoriale administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directe 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 rezidențiale – locuire individuală, colectivă, colectivă socială, spații verzi de agrement, funcțiuni conexe locuirii.
- (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) 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. 32,83 ha.
- (13) Amplasamentul studiat se află poziționat în partea sud – estică a Municipiului Miercurea – Ciuc la nord-este față de drumul principal în zonă (E578).
- (14) Vecinătăți
  - N: terenuri cu destinație arabilă
  - NV și V: zone cu locuire colectivă, rezidențiale, cu regim mediu de înălțime, zone cu instituții și servicii (zona Spitalului Județean)
  - SE: zone cu instituții și servicii, terenuri arabile
  - S: zone gospodării comunale, zone cu spații verzi de protecție și agrement, zone cu locuire individuală
  - E: terenuri cu destinație arabilă

### **ART. 4 – Corelări cu alte documentații**

- (1) conform PUG în vigoare, reaprobat prin HCL 376/2018, terenurile componente fac parte din:
  - UL1 – locuințe cu regim redus de înălțime
  - UL3 – locuințe cu regim mediu de înălțime
  - UCc – zonă de urbanizare, centru de cartier
  - Uva – zonă verde cu rol de agrement

**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) Teritoriul care face obiectul P.U.Z. cuprinde un sit arheologic înscris în Repertoriul Arheologic Național:

<i>Nr. crt</i>	<i>Cod RAN</i>	<i>Denumire</i>	<i>Localitate</i>	<i>Adresă</i>	<i>Datare</i>
1	83366.11	Așezare medievală timpurie de la Jigodin Băi – Cariere de Nisip	Municipiul Miercurea Ciuc	Partea de est a cartierului Jigodin	Epoca medievală timpurie (sec. XI-XII)

- În siturile arheologice se pot edifica orice tip de construcții cu condiția descărcării de sarcină arheologică, lucrare efectuată anterior obținerii autorizației de construire și care, conform legii 50/1991 republicată, nu necesită a fi autorizată de primărie;
  - Lucrările de construire se vor realiza numai după obținerea Certificatului de descărcare de sarcină arheologică, conform art. 11, litera d, din O.G. 43/2000, modificată și completată prin Legea 378/2001.
- (4) 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) 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 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 planșei A06 - Reglementări Urbanistice.

### **(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) ACESE CAROSABILE**

Accesul carosabil se va realiza astfel:

- NV - acces auto din strada Strada Bradului la intersecție cu Strada Tudor Vladimirescu - UAT Miercurea - Ciuc.
- SV - acces auto din Strada Doctor Dénes László – UAT Miercurea - Ciuc.
- SE – acces auto din Strada Jigodin – UAT Miercurea – Ciuc.

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 19.00 m.
- 2-2: profil transversal 2 benzi de circulație de 3.00 m, trotuar și pistă de bicicletă de 2.00 m, spațiu verde 1.00m, Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 2-2 este de 12.00 m.
- 3-3: profil transversal de tip shared space, cu volum redus de trafic, acest profil este limitat deplasărilor riveranilor. O bandă de circulație comună de 4.50 m și spațiu verde de 0.50 m. Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 3-3 este de 5.50 m.
- 4-4: profil transversal 2 benzi de circulație de 3.5 m, trotuar de 1.50 m, pistă de bicicletă de 1.50 m și spațiu verde de 1.00 m. Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 1-1 este de 15.00 m.

### **(2) ACESE 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:

- (3) 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.

Accesele pietonale vor fi configurate 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 ecarsare 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.**

**Prin prezenta documentație P.U.Z se prevede relocarea în subteran a rețelelor electrice LEA 20KV ce tranzitează zona de la est la vest.**

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

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 se va trece în domeniul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

Circulația terenurilor și parcelările se vor face pe baza prezentului proiect. Proprietarii vor subparcela terenuri pentru drumuri publice sau spații verzi, respectând condițiile de parcelare din PUZ.

Condiția emiterii autorizațiilor de construire este alipirea, dezmembrarea parcelelor pe baza unui plan de parcelare, conform prevederilor PUZ cu respectarea condițiilor de parcelare.

## **(2) ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Înălțimea maximă la cornișă este de 16 m, respectiv un regim de înălțime de maxim S+P+4+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.

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

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate . Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public, conform Regulamentului de publicitate local, aprobat prin HCL nr. 354/2023.

## **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.

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 parcări 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 parcării 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 Patrimoniul 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, împrejmuirile 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 împrejmuirilor va fi de 1,8 m. Împrejmuirile 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 împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație. Se admite să nu se realizeze deloc împrejmuire.

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

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

Tratamentul arhitectural al împrejmirilor 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 120 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

(2) Autorizarea intervențiilor în zona sitului arheologic și a zonei de protecție a acestuia, se va face cu avizul **Direcției Județene pentru Cultură Harghita**.

**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 5m de la aliniament, conform Planșă Reglementări anexă acestui regulament.
- (3) În toate situațiile, clădirile anexă, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării 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 5 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 împrejmuiri 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 Împrejmuiri.

### **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 10 m de la aliniament, conform Planșă Reglementări anexă acestui regulament.
- (3) În toate situațiile, clădirile anexă, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării 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 5 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 5 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 5 m.

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

Garajele se vor retrage cu cel puțin 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  $\frac{1}{4}$  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 unice în vederea descurajării traficului de trazit.

#### 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) 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 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 (Va).

(21) Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 30%, 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 Împrejmuiri.

### **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 sănătate, 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.
- (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 cu cel puțin 10 m de la aliniament.
- (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) Clădirile se vor retrage de la ambele limite laterale și posterioară ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

##### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (7) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ 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 Împrejmuiri.

### **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.
- (4) Autorizarea intervențiilor în zona sitului arheologic și a zonei de protecție a acestuia, se va face cu avizul **Direcției Județene pentru Cultură Harghita**.

## **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) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (3) Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m
- (4) Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (5) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu ½ din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt.

### CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- (6) 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.

### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (7) 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

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

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (10) 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.