

Nr. proiect

403/21.04.2023

Faza:

PUZ

Titlu:

„ELABORARE PUZ BARÀTOK KERTJE”

VOLUMUL 2



Beneficiar:

MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB
ALBA IULIA, Traian 20, AB
BUCURESTI, Calea Floreasca 169, sector 1
Tel: +40 744 588 692
Fax: +40 358 710 601
Email: marius.todor@tblgrup.ro; office@tblgrup.ro
J1/125/11.02.2015
CUI 34090016
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Şef proiect:

Arh. Doina HARDA

Exemplar:

1



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Cuprins

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism	4
1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism	5
1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism	6
1.5. Condiții de aplicare	6
1.6. Derogări de la prevederile regulamentului	7
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	8
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit	8
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	10
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	10
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	12
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	12
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici	13
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	15
2.8. Reguli privind aplicarea și adaptarea limitelor funcționale la parcele cadastrale	15
CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	17
CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	18
L – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare	18
M – Zonă mixtă	25
Is - Zonă instituții și servicii	32
Va - Zonă verde cu rol de agrement	38
Anexe	42

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- *Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.*
- *Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.*
- *Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.*
- *Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.*
- *Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.*

1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și republicată în 2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *Ordinul nr. 2701/2010 , pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*
- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*
- *Cod administrativ aprobat cu OUG nr. 57/2019;*
- *Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;*

- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *O.U.G. 195/1995 privind protecția mediului, completată și modificată;*
- *O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- *Legea nr.106/1996 privind protecția civilă*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.*

1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „BARĂTOK” se aplică teritoriului delimitat cu **linie roșie întreruptă** în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament.

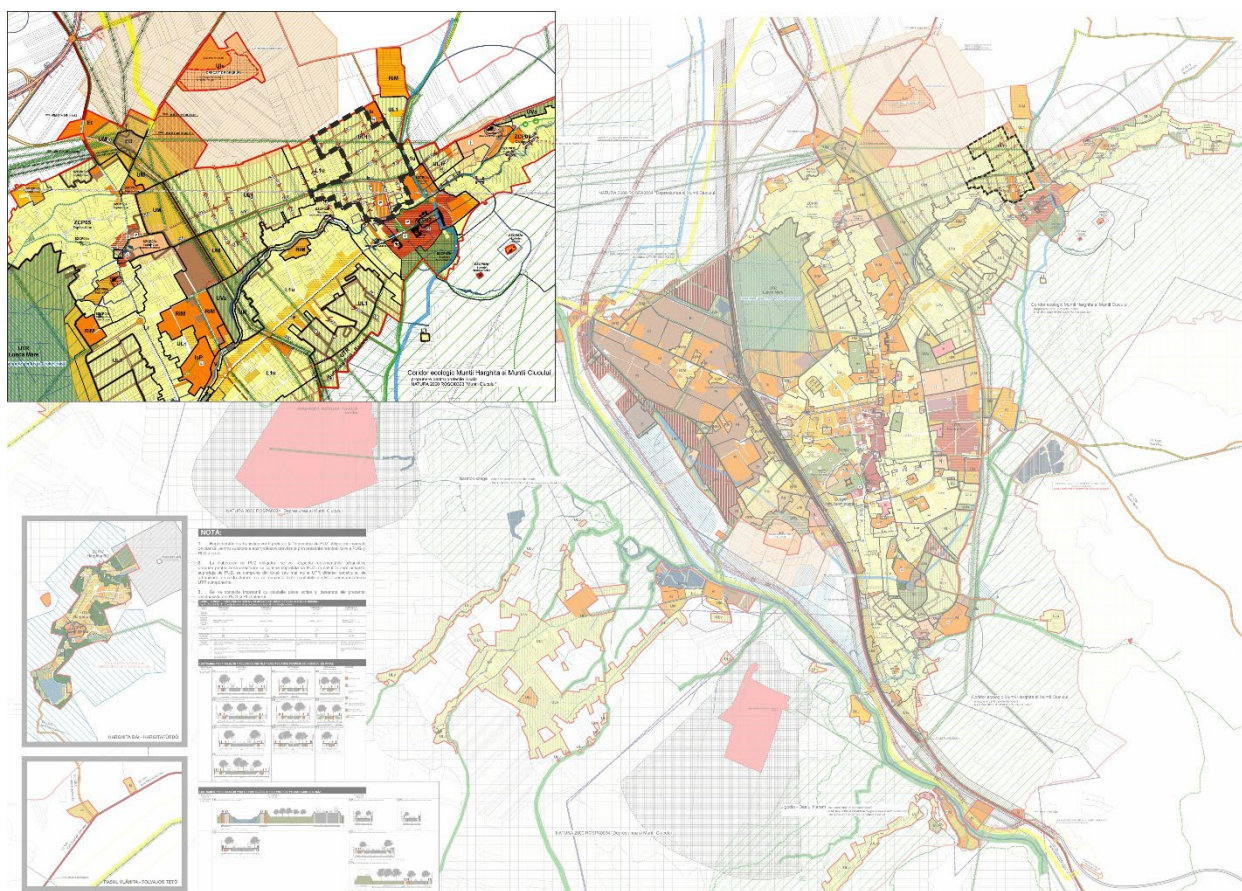
Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea Ciuc, pe partea nord-estică a orașului. Vecinătățile zonei sunt următoarele:

- **Nord - vest:** subzona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1U (conform PUG Municipiului Miercurea Ciuc), limita intravilanului municipiului, respectiv o zonă și subzonă de instituții și servicii - Is - Baza hipica.
- **Nord - est:** zona și subzona de instituții și servicii - Is, zona de urbanizare, subzona locuințe cu regim redus de înălțime — UL1, subzona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1U, zona construită protejată -ZCP02 Șumuleu, subzona SZCP02g — Șumuleu Nord.
- **Sud - est:** zona construită protejată - ZCP02 Șumuleu, subzona SZCP02g — Șumuleu Nord, zone cu locuințe de toate tipurile, zona construită protejată - ZCP002 Șumuleu, subzonele SZCP02a - Șumuleu Central și SZCP02g — Șumuleu subzona cu profil rezidențial.
- **Sud - vest:** zona construită protejată - ZCP02 Șumuleu, subzona SZCP02f - Șumuleu Vardotfalva, vatra satului, zona de urbanizare, subzona locuințe cu regim redus de înălțime — UL1.
-

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

Prezentul regulament preia prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent *Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea - Ciuc*, aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018 și prelungit cu H.C.L. nr. 346/2022 și le detaliază în aspectele lăsate prin acesta în competența planurilor urbanistice zonale.

Acolo unde nu sunt făcute precizări distincte prin prezentul regulament vor fi aplicate prevederile Regulamentului General de Urbanism (aprobat prin H.G. nr. 525/1996).



*Încadrare în Reglementări Urbanistice - PUG Miercurea Ciuc aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018
și prelungit cu H.C.L. nr. 346/2022*

1.5. Condiții de aplicare

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism – aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea și executarea construcțiilor și amenajărilor în limitele terenului ce a generat PUZ.

Odată aprobat, împreună cu PUZ, prin Hotărâre a Consiliului Local, RLU aferent PUZ constituie act de autoritate al administrației publice locale.

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare

categorii de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:*
 - *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*
 - *Căi de acces/ străzi, pentru acestea ținând cont de profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Intabularea noi structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.*

Conform P.U.G. Miercurea Ciuc aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018 și prelungit cu H.C.L. nr. 346/2022-UTR UL1 Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime:

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare.

Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- *asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;*
- *asigurarea echipării edilitare;*
- *asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.*

1.6. Derogări de la prevederile regulamentului

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise/ funcțiuni admise cu derogări ,aliniere, P.O.T.; C.U.T.; regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

Derogări de la prevederile prezentului regulament sunt admise numai în următoarele situații:

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor mărturii arheologice care impun salvarea și protejarea lor;*
- *situarea specială a parcelei în cadrul sectorului într-o zonă de interes maxim sau condiționată de existența pe terenurile alăturate a unor clădiri care trebuiesc menținute;*
- *dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului.*

Derogarea de la prevederile prezentului regulament este posibilă doar prin elaborarea unei noi documentații de urbanism de tip PUZ, conform Legii nr. 350/2001.

CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

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

Zona ce a generat P.U.Z., cuprinde mai multe terenuri ce au o suprafață totală de aproximativ 26ha, situate în intravilanul localității (conform Certificatului de Urbanism nr. 271/17.04.2025).

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

Toate construcțiile și amenajările vor fi racordate la rețelele edilitare. Amplasarea acestora se va realiza cu respectarea condițiilor de protecție a arborilor ce urmează a fi păstrați. Modul de realizare a construcțiilor și amenajărilor aferente va asigura protejarea sistemului radicular, a trunchiului și a coroanei arborilor existenți, pe întreaga durată a execuției și exploatării.

Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural specific funcțiunii care o poartă.

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

Zonele de protecție sanitară vor fi stabilite, conform prevederilor legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit eliberate de instituțiile abilitate, respectând următoarele clauze:

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Se interzice evacuarea apelor uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, pe sol sau în acviferul freatic. Se interzice depozitarea sau aruncarea deșeurilor de orice fel pe malurile sau în albiile cursurilor de apă. În perioada execuției lucrărilor, stratul vegetal va fi decapat, depozitat corespunzător și utilizat ulterior la finalizarea lucrărilor pentru refacerea zonelor verzi și de taluz. Orice poluare accidentală produsă de beneficiar va fi anunțată în timp util la dispecerat S.G.A. Harghita, telefon 0266/372.004; se vor lua măsuri operative de stopare, eliminare a cauzelor ce au produs-o și pentru înlăturarea efectelor acesteia.

Prevederile stabilite în conformitate cu cerințele avizelor și notificărilor emise de autoritățile competente în domeniul sănătății publice, respectiv Direcția de Sănătate Publică Harghita, contin următoarele cauze, necesar a fi respectate:

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre, care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale, precum alunecări de teren, inundații sau avalanșe;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile ori explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă, în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare care să asigure preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate și meteorice, precum și epurarea corespunzătoare înainte de evacuare;

- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- protecția sănătății populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire pentru clădiri de locuințe sau funcțiuni socioculturale, pe baza studiilor elaborate de instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

La zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere separarea funcțiunilor, raportul de interdependență al diferitelor zone funcționale și evitarea incompatibilităților în zonele destinate locuirii și funcțiunilor complementare acestora.

Zonele de protecție sanitară vor fi stabilite conform prevederilor legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit, emise de instituțiile abilitate.

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană a distanțelor legale față de limitele proprietăților și zonele de protecție sanitară, precum și a principiului „celui mai vechi amplasament”, conform art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejerea exploatațiilor agricole.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite, impermeabilizate, prevăzute cu pantă de scurgere și racord la canalizare, dimensionate conform cantității de deșeuri generate și ritmului de evacuare;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate conform normativelor în vigoare;
- spații pentru gararea și parcare a autovehiculelor, situate la minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă parcare a autovehiculelor de mare tonaj (peste 3,5 t), a autobuzelor, remorcilor, precum și desfășurarea activităților de reparații auto.

Între unitățile industriale sau activitățile care poluează factorii de mediu ori produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se vor asigura zone de protecție sanitară.

Noxele fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), precum și substanțele poluante din aer, apă și sol nu vor depăși limitele maxime admisibile prevăzute în legislația în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone dacă aceasta conduce la apariția unor riscuri pentru sănătatea populației.

Zonele destinate odihnei și recreerii se vor amplasa în locuri cu avantaje naturale (păduri, ape, relief variat). În aceste zone este interzisă amplasarea:

- a) obiectivelor industriale poluante sau generatoare de zgomot și vibrații;
- b) unităților zootehnice;
- c) unităților de transport;
- d) stațiilor de epurare și a depozitelor de deșeuri;
- e) arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

În zonele de odihnă și recreere se vor asigura:

- a) alimentare cu apă potabilă;
- b) grupuri sanitare și sisteme de colectare selectivă a deșeurilor;
- c) sisteme de canalizare pentru colectarea și evacuarea apelor uzate;
- d) spații pentru animale de companie, cu sisteme de colectare a dejecțiilor;
- e) mobilier urban (bănci, zone pentru picnic).

Unitățile vor fi racordate la sisteme publice de alimentare cu apă sau la surse proprii conforme cu normele de calitate pentru apa potabilă și vor fi dotate cu instalații interioare conform normativelor.

Unitățile vor fi racordate la sisteme publice de canalizare; în lipsa acestora, vor fi prevăzute instalații

proprii de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate, astfel încât să nu se producă poluarea solului, apei sau aerului.

Apărarea împotriva riscurilor naturale

Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor elaborate de către institutii abilitate, până la înlăturarea riscului.

O parte a terenului studiat se află în zona inundabilă a pârâului Șumuleu; riscul de inundabilitate pentru aceste terenuri se va elimina după finalizarea investiției 'Amenajare complexă a pârâului Șumuleu', obiectiv aflat în programul de investiții al Administrației Bazinale de Apă Olt. Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

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

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor menționate mai sus, cât și în explotarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier în zonă va fi dimensionat și executat în conformitatea cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

Este obligatorie materializarea pe planurile reglementărilor urbanistice a riscurilor identificate la nivelul UAT [exemple: Zone inundabile sau alunecări de teren, benzinării, rezervoare GPL, linii de înaltă tensiune, operatori economiei sursă de risc etc.] precum și a restricțiilor impuse de acestea potrivit Planului de Analiză și Acoperire a Riscurilor al localității.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea față de punctele cardinale:

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

Autorizarea excutării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice.

c) Amplasarea față de aliniament:

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile propuse în zonele nou- constituite, vor fi retrase față de aliniament cu cel puțin 5,00 m, prin respectarea coerenței și caracterul fronturilor stradale (fac excepție zonele cu clădiri existente).

În cazul zonelor construite compact, construcțiile propuse vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Autorizarea excutării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de circulațiile carosabile, conform planului de reglementări urbanistice.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterrane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- Terasele/ balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m.
- În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
- Bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel sub cornișă și vor ocupa, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Construcțiile subterane vor putea fi amplasate și pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementări urbanistice.
- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:
 - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc)
 - Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

Amplasarea în parcelă a construcțiilor va ține cont de prevederile Normativului de Securitate la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/2025 privind asigurarea măsurilor de limitare a propagării incendiului la vecinătăți și al numărului de fațade la care trebuie asigurat accesul carosabil pentru intervenție în funcție de destinația construcțiilor care se vor realiza.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, în condițiile reglementate de Anexa nr. 4 din Regulamentului general de urbanism aprobat cu HG. nr. 525 din 1996 colaborate cu prevederile art.78. alin. (3) din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu OMAI nr.163/2007.

Accesurile se vor evita să fie amplasate către șoseaua ocolitoare aflată la vest, cât și din strada nou propusă în partea de sud a zonei studiate. Accesurile se vor realiza din strada propusă la est.

Parcarea autovehiculelor se va realiza în spații special amenajate, respectându-se prevederile Anexei nr. 2 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*. Locurile de parcare pentru investiția propusă sunt destinate autovehiculelor persoanelor ce desfășoară activități aferente funcțiunilor propuse.

La dimensionarea căilor de acces pentru autospeciale se vor avea în vedere prevederile Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție, pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 cu modificările și completările ulterioare.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau a posibilității amenajării de fose septice și bazine etanș.

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, infiltrare locală în sol și evaporarea 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.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Zona studiată este echipată cu următoarele utilități: apă, canalizare, electricitate și gaze.

Alimentarea cu apă se va face din sistemul de apă public. Alimentarea cu apă se va realiza prin constituirea unei rețele inelare.

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua publică. Sistemul de canalizare va fi în sistem divizor.

Evacuarea apelor pluviale se va face în rețeaua de canalizare, dar nu înainte de a trece apele pluviale de pe platformele carosabile printr-un separator de grăsimi.

Apele meteorice se vor evacua prin intermediul rețelelor de canalizare pluvială dotate cu guri de scurgere

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică existentă din zonă.

Alimentarea cu gaze naturale acolo unde va fi cazul se va face din rețeaua existentă în zonă.

Deșeurile menajere se vor sorta pe o platformă special amenajată pe teren, ce va fi dotată cu recipiente tip europubele cu capace etanșe, pentru o colectare selectivă a deșeurilor, după care vor fi

colectate de firma de salubritate a localității.

În faza documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC)/Proiect Tehnic (PT) este necesar elaborarea unui studiu de coexistență în care vor fi stabilite condițiile de coexistență între obiectivul propus și instalațiile energetice existente în funcțiune, ale operatorului de distribuție DEER Sucursala Harghita.

Utilitățile în zonă se vor dimensiona pentru alimentarea cu apă a hidranților de stins incendii în cazul în care este obligatorie prevederea unor astfel de instalații conform prevederilor art. 4.1. și art. 6.1 din Normativul de securitate la incendiu a construcțiilor. partea a II-a, Instalații de stingere. indicativ P118-2/2013 sau ale prevederilor Normativului privind proiectarea, executia și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare ale localităților, indicativ NP 133-2022, volumul I - Sisteme de alimentare cu apă atunci când parametri tehnici ai rețelei de alimentare de apă permit.

Se va respecta și Art. 49 litera f) din Legea Nr. 123/2012 energiei electrice și a gazelor naturale conform căreia pentru a proteja rețelele electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să îngreueze, prin executia de împrejmuire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul la instalații ale operatorului de distribuție.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor în vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor; spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparatii și întreținere auto.
- sunt permise pergole, platforme acoperite pentru autovehicule, filegorii doar în partea posterioară a loturilor, cu respectarea condițiilor de amplasament, finisare, culori, învelitori.

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici

Parcelarea va ține cont de *Anexa nr. 4 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc: Schemă de ilustrare a etapelor operațiunilor de parcelare/reparcelare și viabilizare (I-IV) pentru zone de locuințe.*

Sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile următoare:

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

- a) front la stradă de minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- b) adâncimea parcelei de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- c) suprafața parcelei de minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.

- d) adancime 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.

Fac excepție:

- a. parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
- b. parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade

1. Reglementări privind circulația terenurilor și parcelărilor

Circulația terenurilor și parcelările se vor realiza în baza prezentului PUZ. Proprietarii vor efectua subparcelările necesare pentru drumurile publice sau spațiile verzi, cu respectarea condițiilor de parcelare prevăzute în PUZ.

2. Condiții pentru emiterea autorizațiilor de construire

Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de realizarea operațiunilor cadastrale (alipiri/dezmembrări) în baza unui plan de parcelare conform PUZ, precum și de asigurarea drumurilor de acces și a tuturor utilităților publice (apă, canalizare menajeră, energie electrică), în conformitate cu art. 13 alin. (1)–(2), art. 25 alin. (1)–(4) și art. 26 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicată și actualizată.

3. Realizarea străzilor propuse prin PUZ

Realizarea străzilor prevăzute în PUZ se va efectua pe baza studiilor de fezabilitate aprobate de Consiliul Local, în vederea stabilirii coridorului de expropriere conform secțiunii II din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Alternativ, acestea pot fi executate de investitor în variantă provizorie (strat pietruit, fundație și nivelare) până la implementarea investițiilor definitive de către administrația publică locală.

Cvartalele parcelare dintre străzi sau cele care nu au accesibilitate (ex. CF 67585, CF5598), vor respecta *regulile cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici*, cu posibilitatea de reparcelare ulterioară, fără a fi necesară elaborarea unui nou PUZ sau PUD, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici și a reglementărilor aprobate, respectiv procentul de funcțiune propus de Reglementările de urbanism.

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 cadrul zonei reglementate, PUZ modifică limitele subzonelor față de cele din PUG, și propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separat de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin

restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

Parcelarea internă se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare general, normelor specifice în vigoare.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

- a) La calcularea numărului necesar a locurilor de parcare se va ține cont de *Anexa nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*;
- b) Spațiile verzi se vor conforma diferit având la bază tipologia funcțiunii permise, respectând RGU, conform HG 525/1996, Anexa 6.
- c) Deasupra construcțiilor subterane – garaje, spații tehnice, se vor putea amenaja spații verzi, cu condiția ca grosimea minimă a stratului de pământ vegetal să fie minim 40cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice;

Se va avea în vedere subordonarea oricăror elemente de mobilier urban, caracterului amenajărilor peisagistice, ținând cont de caracterul funcțiunii și a stilului arhitectural propus la faza de proiectare a investiției.

Se recomandă pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

Împrejurii:

Împrejurii orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 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 împrejurii va fi de 2,00 m ,cu excepția zonelor de economie terțiară, unde înălțimea va fi cea specifică activității industriale, în condiții de siguranță.

Împrejurii vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

2.8. Reguli privind aplicarea și adaptarea limitelor funcționale la parcelarul cadastral

- a) Unitatea de zonificare și reglementare la nivel de parcelă

1. Fiecare imobil (parcelă definită printr-un număr cadastral unic) va fi încadrat integral într-o

singură zonă funcțională.

2. Se interzice aplicarea unor indicatori urbanistici diferiți (POT, CUT, regim de înălțime) pe suprafața aceleiași parcele.

b) Criteriul ponderii majoritare

1. Limitele zonelor destinate zona L (Locuire), zona M (Zonă Mixtă), instituțiilor și serviciilor (IS), zonelor verzi cu rol de agrement (Va) și circulațiilor sunt fixe și nu pot face obiectul regulii de predominanță.
2. Suprafețele rezervate pentru aceste funcțiuni nu pot fi diminuate, extinse sau divizate prin operațiuni de parcelare privată. Orice divizare a parcelelor private adiacente se va opri obligatoriu la limita acestor zone, conform geometriei stabilite prin planșa de reglementări urbanistice
3. Zonele L, M, IS, Va și circulațiile constituie bariere de parcelare imuabile, funcționând ca repere fixe în procesul de implementare a PUZ

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pentru zona reglementată prin PUZ:

- Existent conform P.U.G. Municipiul Miercurea - Ciuc aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018
 - UTR UL-1 Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare)

- Propus prin prezentul PUZ pentru zona reglementată:

- L - Zonă locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
- M - Zonă mixtă
- IS - Zonă instituții și servicii
- Va - Zonă verde cu rol de agrement

Unități și subunități funcționale:

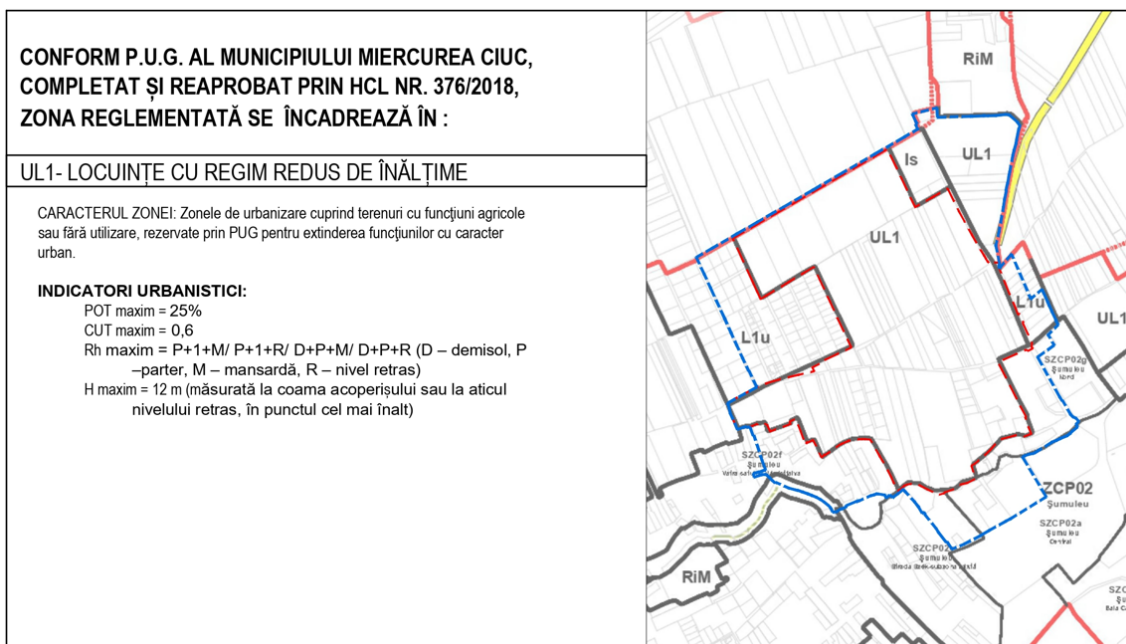
Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investițiilor a determinat reprezentarea terenului ce a generat PUZ în **4 subzone funcționale**:

- L - Zonă locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
- M - Zonă mixtă
- IS - Zonă instituții și servicii
- Va - Zonă verde cu rol de agrement



CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

U.T.R. UL-1 Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare)

Zone funcționale:

L – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare

DESCRIEREA ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Apărarea împotriva inundațiilor

Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsură se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- Locuințe individuale (unifamiliale).
- Locuințe semicolective
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- Rețele de echipare edilitară;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Se admit extinderea, mansardarea și supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare edilitară și configurare prevăzute în prezentul regulament, precum și a indicatorilor urbanistici maxim admiși.

În cazul mansardării, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT), suprafața nivelului mansardei (SN) se va considera reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit, de asemenea, următoarele utilizări cu condiționări:

1. Servicii aferente funcțiunii de locuire

(conform Anexei 1 la prezentul regulament), prestate în special de proprietari, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- a) suprafața utilă ocupată de acestea nu va depăși 120 mp;
- b) activitățile nu vor produce poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c) activitățile se vor desfășura exclusiv în interiorul clădirilor;
- d) se vor asigura 1–2 locuri de parcare în interiorul parcelei, destinate vizitatorilor ocazionali.

2. Grădinițe și creșe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) respectarea suprafețelor minime (utile, desfășurate și libere) aferente fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe și creșe, indicativ NP 011-97;
- b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru organizarea ocupării parcelei;
- c) pe parcelă nu se admit alte funcțiuni.

3. Funcțiuni turistice cu caracter intravilan, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru organizarea ocupării parcelei;
- c) pe parcelă nu se admit alte funcțiuni;
- d) activitățile se vor desfășura exclusiv în interiorul clădirilor.

4. Locuințe colective, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a reglementărilor specifice zonei L – locuințe cu regim redus.

Art. 3 Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

Aceste reglementări au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile cuprinse în *Capitolul. 2.6. al prezentului Regulament - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici respectiv Capitolul - 2.8 Reguli privind aplicarea și adaptarea limitelor functionale la parcelarul cadastral.*

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în auză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurați de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă alcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea, în afară de garaje, se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3 m, clădirea în afară de garaje, se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retrasă față de această limită de proprietate.

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 7 m.

Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute)

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

Pentru toate situațiile

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 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Art. 7 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 cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Prin amplasarea și configurarea volumetrică a construcțiilor se vor proteja perspectivele stradale către monumentele istorice din zonă, în special către:

- ansamblul Mănăstirea Franciscană;
- biserica mănăstirii franciscane „Vizita Mariei la Elisabeta”;

- fostul Conac Mikes;
- ansamblul Casa Kalot;
- fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;
- fostul sediu al scaunului Ciuc;
- Conacul Fodor;

Construcțiile noi nu vor obtura sau diminua percepția stradală acestor repere urbane.

În cazul parcelelor situate pe direcții de vizibilitate către aceste monumente, se pot solicita studii de inserție urbană sau simulări volumetrice.

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea regulilor din prezentul regulament astfel încât:

- să respecte scara clădirilor existente;
- să nu genereze volume dominante în raport cu monumentele istorice din zonă;
- să păstreze perspectivele vizuale valoroase.

Se va acorda o atenție deosebită:

- retragerilor față de limitele de proprietate;
- alinierii cornişelor construcțiilor existente;
- relației volumetrice dintre construcții.

Art. 8 Circulații și accese

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

În cadrul reparcelărilor, se recomandă retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de **două niveluri supraterane**.

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat în RLU PUG Miercurea-Ciuc.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R** (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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**.

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

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire) integrându-se armonios în contextul construit existent și în peisajul urban. Se vor folosi materiale naturale, locale, iar

culorile se vor înscrie în peisajul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate conform Regulamentului local de publicitate Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL 354/2023.

Tip învelitoare – acoperiș:

Construcțiile noi vor avea acoperiș tip șarpantă, realizat recomandat în două sau patru ape. Sunt permise țesirile tradiționale la părțile laterale ale coamei.

Nu se admit:

- acoperișuri tip terasă pentru volumele principale;
- acoperișuri cu forme complexe sau disproporționate față de volumetria clădirii.
- nu sunt permise coșurile de fum metalice.

Excepție pot face:

- copertinele de acces,
- închiderile de terase,
- volumele secundare,

Unghi șarpantă:

Panta acoperișului va fi cuprinsă între 38° și 55°, astfel încât să fie compatibilă cu tipologia arhitecturală specifică zonei.

Stabilirea pantei se va face în funcție de:

- proporțiile clădirii;
- contextul construit existent;
- relația vizuală cu monumentele istorice din proximitate.

Pe o zonă de max. 20 % din suprafața acoperișului (copertine, acoperiș terasă etc.) pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă fâltuită, cu excepția tablei plane lucioasă, de recomandat din cupru, tablă de titan-zinc sau cu aspect asemănător.

Materiale pentru învelitori

Pentru învelitori sunt admise exclusiv următoarele materiale:

- țiglă ceramică – nuanțe de roșu cărămiziu și gri antracit
- șindrilă
- învelitorile din polycarbonat sunt acceptate doar pe porțiunile nevizibile din domeniul public / pe partea posterioară a construcțiilor, văzute din stradă.

Învelitorile vor avea finisaj mat și culori naturale.

Nu sunt admise:

- tablă lucioasă sau reflectorizantă;
- panouri metalice profilate cu aspect industrial;
- materiale sintetice care imită materiale tradiționale, învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Materiale pentru fațade și tâmplării

Se vor utiliza materiale compatibile cu caracterul zonei, precum:

- tencuieli minerale;
- tencuieli decorative mate;
- lemn/ placaje de lemn;
- elemente metalice simple.

Nu sunt admise:

- placajele de faianță și plăcile ceramice destinate pardoselilor sau placării pereților de interior;
- finisaje lucioase sau reflectorizante;

- culori stridente sau contrastante cu peisajul urban.
- lăcuirea soclurilor de piatră;
- tâmplării confecționate din metal, geam armat cu plasă din metal;
- balustrade sau alte elemente integral din inox, fier forjat;

Paleta cromatică va fi una naturală, neutră, specifică zonelor istorice.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în imprejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

De asemenea, este interzisă amplasarea pe fațadele vizibile din spațiul public a:

- unităților exterioare de climatizare;
- antenelor satelit;
- cablajelor aeriene

Acestea vor fi amplasate în zone secundare ale construcției sau mascate arhitectural.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin 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 vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată locuințe) 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).

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.

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.

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 zonele publice, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Art. 14 Imprejmuiri

Parcelele vor fi imprejmuite pe toate laturile.

Se vor respecta prevederile Capitolului 2.7. al prezentului Regulament - *Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și imprejmuiri.*

Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.

Se recomandă:

- garduri semi-transparente sau opace;
- combinații de zidărie tencuită sau aparentă, lemn și metal;
- înălțime moderată: 1.80-2.00m;
- împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Nu sunt admise:

- materiale industriale vizibile (panouri metalice, PVC etc.);
- elemente integral din inox, fier forjat;
- utilizarea policarbonatului ca dublare, sau ca material principal;
- utilizarea șipcilor metalice de gard care imită lemnul.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Se admite un POT maxim de **25%**.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Se admite un CUT maxim de **0,6%**.

M – Zonă mixtă

DESCRIEREA ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiunilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere, comerciale (*suprafața construită desfășurată sub 600 mp*). Aceste zone sunt grupate, în general, în lungul arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări să fie adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Apărarea împotriva inundațiilor

Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- Locuințe individuale, semicolective
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- Rețele de echipare edilitară;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, funcțiuni de loisir public, servicii aferente zonelor de

locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Funcțiunea de parcare, circulație rutieră interioară și amenajări aferente specifice funcțiunii, prin documentații/studii de specialitate, respectând normativele tehnice în vigoare, NP 24-2022, privind proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor.

Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

Art. 3 Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

Aceste reglementări au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile cuprinse în *Capitolul. 2.6. al prezentului Regulament - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici respectiv Capitolul - 2.8 Reguli privind aplicarea și adaptarea limitelor funcționale la parcelarul cadastral.*

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcarii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea, în afară de garaje, se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3 m, clădirea în afară de garaje, se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

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 7 m.

Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute)

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

Pentru toate situațiile

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 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Art. 7 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 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre spațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m

Prin amplasarea și configurarea volumetrică a construcțiilor se vor proteja perspectivele stradale către monumentele istorice din zonă, în special către:

- ansamblul Mănăstirea Franciscană;
- biserica mănăstirii franciscane „Vizita Mariei la Elisabeta”;
- fostul Conac Mikes;
- ansamblul Casa Kalot;
- fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;
- fostul sediu al scaunului Ciuc;
- Conacul Fodor;

Construcțiile noi nu vor obtura sau diminua percepția stradală a acestor repere urbane.

În cazul parcelelor situate pe direcții de vizibilitate către aceste monumente, se pot solicita studii de inserție urbană sau simulări volumetrice.

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea regulilor din prezentul regulament astfel încât:

- să respecte scara clădirilor existente;
- să nu genereze volume dominante în raport cu monumentele istorice din zonă;
- să păstreze perspectivele vizuale valoroase.

Se va acorda o atenție deosebită:

- retragerilor față de limitele de proprietate;
- alinierii cornişelor construcțiilor existente;
- relației volumetrice dintre construcții.

Art. 8 Circulații și accese

Se vor respecta prevederile *Capitolului 2.4.* al prezentului Regulament - *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

În cadrul reparcelărilor, se recomandă retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor.

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R** (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **16 m**.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate conform Regulamentului local de publicitate Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL 354/2023.

Tip învelitoare – acoperiș:

Construcțiile noi vor avea acoperiș tip șarpantă, realizat recomandat în două sau patru ape. Sunt permise teșirile tradiționale la părțile laterale ale coamei.

Nu se admit:

- acoperișuri tip terasă pentru volumele principale;
- acoperișuri cu forme complexe sau disproporționate față de volumetria clădirii.
- nu sunt permise coșurile de fum metalice.

Excepție pot face:

- copertinele de acces,
- închiderile de terase,
- volume secundare,

Unghi șarpantă:

Panta acoperișului va fi cuprinsă între 38° și 55°, astfel încât să fie compatibilă cu tipologia arhitecturală specifică zonei.

Stabilirea pantei se va face în funcție de:

- proporțiile clădirii;
- contextul construit existent;
- relația vizuală cu monumentele istorice din proximitate.

Pe o zonă de max. 20 % din suprafața acoperișului (copertine, acoperiș terasă etc.) pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă fâltuită, cu excepția tablei plane lucioasă, de recomandat din cupru, tablă de titan-zinc sau cu aspect asemănător.

Materiale pentru învelitori

Pentru învelitori sunt admise exclusiv următoarele materiale:

- țiglă ceramică – nuanțe de roșu cărămiziu și gri antracit
- șindrilă
- învelitorile din polycarbonat sunt acceptate doar pe porțiunile nevizibile din domeniul public / pe partea posterioară a construcțiilor, văzute din stradă.

Învelitorile vor avea finisaj mat și culori naturale.

Nu sunt admise:

- tablă lucioasă sau reflectorizantă;
- panouri metalice profilate cu aspect industrial;
- materiale sintetice care imită materiale tradiționale, învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Materiale pentru fațade și tâmplării

Se vor utiliza materiale compatibile cu caracterul zonei, precum:

- tencuieli minerale;
- tencuieli decorative mate;
- lemn/ placaje de lemn;
- elemente metalice simple.

Nu sunt admise:

- placajele de faianță și plăcile ceramice destinate pardoselilor sau placării pereților de interior;
- finisaje lucioase sau reflectorizante;
- culori stridente sau contrastante cu peisajul urban.
- lăcuirea soclurilor de piatră;
- tâmplării confecționate din metal, geam armat cu plasă din metal;
- balustrade sau alte elemente integral din inox, fier forjat;

Paleta cromatică va fi una naturală, neutră, specifică zonelor istorice.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în imprejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

De asemenea, este interzisă amplasarea pe fațadele vizibile din spațiul public a:

- unităților exterioare de climatizare;
- antenelor satelit;
- cablajelor aeriene

Acestea vor fi amplasate în zone secundare ale construcției sau mascate arhitectural.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

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.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

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 zonele publice, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Art. 14 Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile *Capitolului 2.7.* al prezentului Regulament - *Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri*

Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.

Se recomandă:

- garduri semi-transparente sau opace;
- combinații de zidărie tencuită sau aparentă, lemn și metal;
- înălțime moderată: 1.80-2.00m;
- împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Nu sunt admise:

- materiale industriale vizibile (panouri metalice, PVC etc.);
- elemente integral din inox, fier forjat;
- utilizarea policarbonatului ca dublare, sau ca material principal;
- utilizarea șipcilor metalice de gard care imită lemnul.



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Se admite un POT maxim de **50%**.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Se admite un CUT maxim de **1,4%**.

Is - Zonă instituții și servicii

DESCRIEREA ZONEI

Zona este formată din parcele izolate care adăpostesc funcțiuni publice/ private, după caz, de interes general (sedii administrative, instituții de învățământ, ocrotire a sănătății, instituții de asistență socială, biserici, instituții culturale și alte asemenea).

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Apărarea împotriva inundațiilor

Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent. Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

Art. 3 Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile cuprinse în *Capitolul. 2.6. al prezentului Regulament - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici, respectiv Capitolul - 2.8 Reguli privind aplicarea și adaptarea limitelor functionale la parcelarul cadastral.*

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Alinierea la clădirile existente cu condiția ca retragerea minimă față de aliniament să nu fie mai mică de 10m.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexă sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Prin amplasarea și configurarea volumetrică a construcțiilor se vor proteja perspectivele stradale către monumentele istorice din zonă, în special către:

- ansamblul Mănăstirea Franciscană;
- biserica mănăstirii franciscane „Vizita Mariei la Elisabeta”;
- fostul Conac Mikes;
- ansamblul Casa Kalot;
- fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;
- fostul sediu al scaunului Ciuc;
- Conacul Fodor;

Construcțiile noi nu vor obtura sau diminua percepția stradală acestor repere urbane.

În cazul parcelelor situate pe direcții de vizibilitate către aceste monumente, se pot solicita studii de inserție urbană sau simulări volumetrice.

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea regulilor din prezentul regulament astfel încât:

- să respecte scara clădirilor existente;
- să nu genereze volume dominante în raport cu monumentele istorice din zonă;
- să păstreze perspectivele vizuale valoroase.

Se va acorda o atenție deosebită:

- retragerilor față de limitele de proprietate;
- alinierii cornișelor construcțiilor existente;
- relației volumetrice dintre construcții.

Art. 8 Circulații si accese

Se vor respecta prevederile *Capitolului 2.4.* al prezentului Regulament - *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*.

Pentru accesese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R** (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **16m**.

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate conform Regulamentului local de publicitate Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL 354/2023.

Tip învelitoare – acoperiș:

Construcțiile noi vor avea acoperiș tip șarpantă, realizat recomandat în două sau patru ape. Sunt permise teșirile tradiționale la părțile laterale ale coamei.

Nu se admit:

- acoperișuri tip terasă pentru volumele principale;
- acoperișuri cu forme complexe sau disproporționate față de volumetria clădirii.
- nu sunt permise coșurile de fum metalice.

Excepție pot face:

- copertinele de acces,
- închiderile de terase,
- volumele secundare,

Unghi șarpantă:

Panta acoperișului va fi cuprinsă între 38° și 55°, astfel încât să fie compatibilă cu tipologia arhitecturală specifică zonei.

Stabilirea pantei se va face în funcție de:

- proporțiile clădirii;
- contextul construit existent;
- relația vizuală cu monumentele istorice din proximitate.

Pe o zonă de max. 20 % din suprafața acoperișului (copertine, acoperiș terasă etc.) pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă fâltuită, cu excepția tablei plane lucioasă, de recomandat din cupru, tablă de titan-zinc sau cu aspect asemănător.

Materiale pentru învelitori

Pentru învelitori sunt admise exclusiv următoarele materiale:

- țiglă ceramică – nuanțe de roșu cărămiziu și gri antracit
- șindrilă
- învelitorile din polycarbonat sunt acceptate doar pe porțiunile nevizibile din domeniul public / pe partea posterioară a construcțiilor, văzute din stradă.

Învelitorile vor avea finisaj mat și culori naturale.

Nu sunt admise:

- tablă lucioasă sau reflectorizantă;
- panouri metalice profilate cu aspect industrial;
- materiale sintetice care imită materiale tradiționale, învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Materiale pentru fațade și tâmplării

Se vor utiliza materiale compatibile cu caracterul zonei, precum:

- tencuieli minerale;
- tencuieli decorative mate;
- lemn/ placaje de lemn;
- elemente metalice simple.

Nu sunt admise:

- placajele de faianță și plăcile ceramice destinate pardoselilor sau placării pereților de interior;
- finisaje lucioase sau reflectorizante;
- culori stridente sau contrastante cu peisajul urban.
- lăcuirea soclurilor de piatră;
- tâmplării confecționate din metal, geam armat cu plasă din metal;
- balustrade sau alte elemente integral din inox, fier forjat;

Paleta cromatică va fi una naturală, neutră, specifică zonelor istorice.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

De asemenea, este interzisă amplasarea pe fațadele vizibile din spațiul public a:

- unităților exterioare de climatizare;
- antenelor satelit;
- cablajelor aeriene

Acestea vor fi amplasate în zone secundare ale construcției sau mascate arhitectural.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

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 syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, - agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc* – **15% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni financiar-bancare: **10% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni comerciale: Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei** Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% 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, cf. Anexei 1 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc*: **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**

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, 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). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public. 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 sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Art. 14 Împrejmuiri

Se vor respecta prevederile *Capitolului 2.7.* al prezentului Regulament - *Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri*

Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.

Se recomandă:

- garduri semi-transparente sau opace;
- combinații de zidărie tencuită sau aparentă, lemn și metal;
- înălțime moderată: 1.80-2.00m;
- împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Nu sunt admise:

- materiale industriale vizibile (panouri metalice, PVC etc.);
- elemente integral din inox, fier forjat;
- utilizarea policarbonatului ca dublare, sau ca material principal;
- utilizarea șipcilor metalice de gard care imită lemnul.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Suprafață parcelă	POT
2.000m ² >	50%



Total Business Land SRL
 (în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
 Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
 Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
 Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
 J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
 T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
 Email: office@tblgrup.ro
 www.tblgrup.ro



1.000-2.000m ²	60%
< 1.000m ²	70%

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Suprafață parcelă	CUT
2.000m ² >	1.8
1.000-2.000m ²	2.2
< 1.000m ²	2.5

Va - Zonă verde cu rol de agrement

DESCRIEREA ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

Zona cuprinde spații de agrement, locuri de joacă pentru copii, piste de biciclete, spații de fitness, etc.

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

Utilizarea *Zonă verde cu rol de agrement* este definitivă și nu poate fi modificată.

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se va realiza pe baza proiectului tehnic de specialitate, conform legislației aplicabile.

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, 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, toalete publice.

Funcțiunile admise conform Legii 24/2007, art 18, alin (7): amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere.

Apărarea împotriva inundațiilor

Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, 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, toalete publice.
- Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.

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. 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. 3 Utilizări interzise

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art. 1 și Art. 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile cuprinse în *Capitolul. 2.6. al prezentului Regulament - Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici, respectiv Capitolul - 2.8 Reguli privind aplicarea si adaptarea limitelor functionale la parcelarul cadastral.*

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

Art. 7 Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită, respectând următoarele: Prin amplasarea și configurarea volumetrică a construcțiilor admise se vor proteja perspectivele stradale către monumentele istorice din zonă, în special către:

- ansamblul Mănăstirea Franciscană;
- biserica mănăstirii franciscane „Vizita Mariei la Elisabeta”;
- fostul Conac Mikes;
- ansamblul Casa Kalot;
- fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;
- fostul sediu al scaunului Ciuc;
- Conacul Fodor;

Construcțiile noi admise nu vor obtura sau diminua percepția stradală acestor repere urbane.

În cazul parcelelor situate pe direcții de vizibilitate către aceste monumente, se pot solicita studii de inserție urbană sau simulări volumetrice.

Amplasarea construcțiilor/instalațiilor admise se va realiza cu respectarea regulilor din prezentul regulament astfel încât:

- să respecte scara clădirilor existente;
- să nu genereze volume dominante în raport cu monumentele istorice din zonă;
- să păstreze perspectivele vizuale valoroase.

Se va acorda o atenție deosebită:

- retragerilor față de limitele de proprietate;
- alinierii cornişelor construcțiilor existente;
- relației volumetrice dintre construcții.

Art. 8 Circulații și accese

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.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Art.1, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran pentru construcțiile destinate diferitelor activități (culturale, sportive, de divertisment, zone pentru alimentație publică etc.) și pentru toaletele publice.

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legi, în cazul în care se solicită.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

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

Art. 13 Spații libere și spații plantate

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

Art. 14 Împrejmuiri

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

Se vor respecta prevederile *Capitolului 2.7.* al prezentului Regulament - *Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.*

Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.

Se recomandă:

- garduri semi-transparente sau opace;
- combinații de zidărie tencuită sau aparentă, lemn și metal;
- înălțime moderată: 1.80-2.00m;
- împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Nu sunt admise:

- materiale industriale vizibile (panouri metalice, PVC etc.);
- elemente integral din inox, fier forjat;
- utilizarea policarbonatului ca dublare, sau ca material principal;

- utilizarea șipcilor metalice de gard care imită lemnul.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al vocației zonei.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 15 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Se admite un POT maxim de **10%**.

Art. 16 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Se admite un CUT maxim de **0,1%**.

Anexe

Conform Regulament Local de Urbanism – PUG Miercurea Ciuc **Anexa nr. 1 - Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni**

Funcțiuni administrative*

Sediul Prefecturii Județului Harghita;
Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
Sediul Consiliului Județean Harghita;
Sediul Primăriei municipiului Miercurea Ciuc sau filiale ale acesteia (primării de cartier);
Sediu de partid;
Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, fonduri etc;
Sediu de birouri;
Sediu de firmă sau companie.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni financiar-bancare*

Sediul Băncii Naționale a României;
Sediu bancar, filială;
Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de cult*

Lăcaș de cult;
Mănăstire.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice*

Supermagazin (supermarket, hipermarket);
Mall, Centru comercial;
Piață de vechituri, obor;
Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
Comerț engros;
Showroom auto, moto, alte produse;
Spații pentru targuri și expoziții;
Autoservice, spălătorie auto;
Stație de combustibili;
Servicii, alimentație publică;
Centru de cercetare și formare profesională;
Incubator de afaceri;
Sediu de birouri;
Sediu de firmă sau companie;
Hotel * - *****, Hotel apartament * - *****, Motel * - **, Vilă ** - *****, Pensiune, Hostel, Youth Hostel;
Parc de activități.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban*

Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
Mall, Centru comercial de factură urbană;
Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;
Piață agroalimentară, hală agroalimentară;
Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de cultură*

Centru expozițional, expoziție, targ;
Muzeu;
Biblioteca, mediatecă;
Club, discotecă;
Sală de reuniune;
Cazinou;
Casă de cultură;
Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;
Cinematograf, multiplex;
Teatru dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;
Sală polivalentă;
Circ.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de învățământ*

Învățământ preșcolar;
Școală primară;
Școală gimnazială;
Liceu;
Școală postliceală;
Școală profesională;
Învățământ superior;
Spații de cazare pentru elevi sau studenți.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de sănătate*

Spital clinic universitar;
Spital general (județean, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);
Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare);
Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice);
Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];
Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie);

*Alte unități de sănătate (centre de recoltare sange, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);
Creșă sau creșă specială;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrani;
Centru de asistență socială.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni sportive*

*Ștrand în aer liber;
Stadion;
Terenuri de sport în aer liber;
Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;
Patinoar artificial;
Poligon pentru tir;
Popicărie;
Teren de golf, teren de minigolf;
Partie de schi;
Bază hipică;
Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
Bazin acoperit, baie publică;
Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);
Servicii de întreținere corporală;
Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de loisir public*

*Loc de joacă acoperit pentru copii;
Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru,
circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;
Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mică decât 200 mp;
Grupuri sanitare publice.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic*

*Grădină zoologică;
Grădină botanică;
Parc tematic, parc de distracții;
Loc de joacă acoperit sau în aer liber;
Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de loisir privat*

*Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten);
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban*

Hotel * - ***;**

Hotel apartament * - ***;**

Motel * - **;

Vilă ** - ***;**

Pensiune turistică categoria urban * - **;**

Hostel, Youth Hostel;

Alimentație publică;

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban*

Bungalouri * - *;**

Cabană categoria * - *;**

Camping * - **;**

Sat de vacanță ** - *;**

Pensiune agro-turistică * - *;**

Tabără de vacanță pentru elevi;

Alimentație publică;

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni industrial*

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;

Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);

Depozit, centru de distribuție;

Comercializare materiale de construcții;

Centru de cercetare și formare profesională;

Incubator de afaceri;

Parc de activități;

Infrastructură și spații destinate IMM-uri;

Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;

Instalații de transfer intermodal de mărfuri;

Colectare și depozitare fier vechi;

Colectare, depozitare, prelucrare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;

Autoservice, spălătorie auto;

Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;

Stație de combustibili cu servicii aferente;

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public*

Aeroport;

Gară de persoane;

Autogară;

Stație intermodală;

Stație a trenului urban;

Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;

Parcaje publice de tip park&ride;

Depou pentru vehiculele transportului public;

Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete.

spații de așteptare etc.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de gospodărire comunală*

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;

Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;

Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;

Crematoriu uman;

Rampă de deșeuri;

Centru de selectare deșeuri;

Pepinieră;

Depou pentru vehiculele transportului public;

Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;

Adăpost pentru animale de casă;

Instalații de incinerare pentru deșeuri.

Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare*

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;

Sediu administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Unități cu destinație specială*

Unități militare;

Unități de protecție civilă;

Unități de poliție;

Unități de pompieri;

Unități ale serviciilor de informații;

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni Agricole*

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie.

pășuni, fanete, solarii, răsadnițe;

Pepiniere pomicole;

Plantații de hamei și duzi;

Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;

Amenajări piscicole;

Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;

Stație de cercetare agricolă;

Depozitarea produselor agricole;

Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;

Drumuri de exploatare agricolă;

Anexe destinate personalului, altele decât locuințe.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Locuințe*

Locuințe individuale (unifamiliale):

Locuințe colective (multifamiliale):

Garae și parcaje aferente locuințelor.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)*

Comerț alimentar:

Comerț nealimentar:

Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;

Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;

Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe*

Filială a administrației locale (primărie de cartier):

Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;

Sediu al asociațiilor de proprietari sau sediu ONG;

Școală primară și/sau gimnazială;

Creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite;

Dispensar, centru de medicină de familie;

Biblioteca, mediatecă, centru cultural;

Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;

Azil de bătrani, centru de asistență pentru varstnici;

Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;

Centru de asistență socială;

Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

Judecătorie;

Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă;

Piață agro-alimentară.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Anexa nr. 2 - Necesarul de parcaje

Locuințe

Locuințe individuale (unifamiliale): minim două locuri de parcare.

Locuințe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD*.

Se vor asigura locuri de parcare subterane sau in garaje in proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

Pentru ansambluri care includ două sau mai multe clădiri de locuințe, se va asigura un număr suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total apartamente.

Pentru clădiri cu mai mult decât 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinate depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament**.

Funcțiuni administrative

Funcțiuni financiar-bancare

Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;

- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul funcțiunilor.

In cazurile in care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, avand in vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de până la 400 mp;

- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unități de 400-600 mp;

- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți cate un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal cate un loc de parcare la 15 locuri la masă.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separate față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, avand in vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de cult

Biserici: se va asigura cate un loc de parcare la 20-30 de locuri.

Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit in funcție de obiectiv, avandu-se in vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Funcțiuni de cultură

Expoziții, muzee, târguri: se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de învățământ

Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

Funcțiuni universitare: se va asigura, suplimentar, un loc de parcare la 10 studenți și 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Tabere școlare: se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

Cămine studențești: se va asigura un loc de parcare la 5 -10 studenți.

În toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de sănătate

Spitale: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și câte un loc de parcare la 8 paturi.

Celelalte funcțiuni: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

Funcțiuni sportive

Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente): se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri.

Celelalte funcțiuni: se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni de loisir public

Dotări destinate activităților cultural-educative: vezi funcțiuni de cultură (Anexa nr.1 – Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni - RLU PUG Miercurea Ciuc)

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

Parcuri tematice, parcuri de distracții: se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp din SCD*

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban: se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Hostel, youth hostel: se va asigura câte un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

Motel: se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

Bungalouri, cabană turistică, camping, sat de vacanță, pensiune agro-turistică: se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile.

Funcțiuni industriale

Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din SCD*.

Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*.

Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din SCD*.

Activități de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Funcțiuni de gospodărire comunală

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Se vor asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD*.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

Se va asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la 100 mp arie utilă.

Se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din SCD*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la doi salariați.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

* - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

** - Suprafața minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.”