



MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS

DIRECȚIA GENERALĂ ARHITECT ȘEF ȘI GOSPODĂRIRE URBANĂ - FŐÉPÍTÉSZI ÉS VÁROSÜZEMELTETÉSI IGAZGATÓSÁG
SERVICIU AUTORIZĂRI, RECEPȚII ȘI DISCIPLINĂ ÎN CONSTRUCȚII - ENGEDÉLYEZTETÉSI, ÁTVÉTELI ÉS ÉPÍTKEZÉSFELÜGYELETI OSZTÁLY
CENTRU DE RELAȚII CU PUBLICUL, ETAJUL II - ÜGYFÉLKÖZPONT, II. EMELET
0266 315 120 / 275, 276, 277, 278, 279

ROMÂNIA-ROMÁNIA
JUDEȚUL HARGHITA - HARGITA MEGYE
Viceprimar
Nr. 21349 din 08.05.2024

**CERTIFICAT DE URBANISM
URBANISZTIKAI BIZONYLAT
Nr. 328 din 14.05.2024**

cu anexă (p.1/22-22/22) din RLU p. 175-180, 184-189, 210-215, 350-353 și planșa cu reglementări PUG
În scopul:

VARIANTA DE OCOLIRE STRADA HAROM - STRADA BĂILOR

Ca urmare cererii adresate de **MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC** reprezentat prin viceprimar **BORS BÉLA** cu sediul în județul HARGHITA municipiul MIERCUREA-CIUC, str. **PIAȚA CETĂȚII nr. 1**, cod poștal **530110** telefon ----- fax ----- e-mail -----, înregistrată la nr. **21349** din **08.05.2024**,

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul HARGHITA municipiul MIERCUREA-CIUC, strada **CONFORM PLAN DE SITUAȚIE**, cu CF. Nr. **68226** cu nr. cadastral **68226**, CF. Nr. **68250** cu nr. cadastral **68250**, CF. Nr. **68242** cu nr. adatsról **68242**, CF. Nr. **68219** cu nr. cadastral **68219**, CF. Nr. **68244** cu nr. cadastral **68244**, CF. Nr. **68238** cu nr. cadastral **68238**, CF. Nr. **6017** cu nr. cadastral **68017**, CF. Nr. **68263** cu nr. cadastral **68263**, CF. Nr. **66249** cu nr. cadastral **66249**, CF. Nr. **70656** cu nr. cadastral **70656**, CF. Nr. **71398** cu nr. cadastral **71398**, CF. Nr. **71397** cu nr. cadastral **71397**, CF. Nr. **71396** cu nr. cadastral **71396**, CF. Nr. **71419** cu nr. cadastral **71419**, CF. Nr. **71420** cu nr. cadastral **71420**, CF. Nr. **71418** cu nr. cadastral **71418**.

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism Plan Urbanistic General (PUG), aprobat cu H.C.L nr. **376/2018**, prelungită valabilitatea cu H.C.L nr. **346/2022**;

În conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

Terenurile se află parțial în extravilanul, parțial în intravilanul localității MIERCUREA-CIUC în domeniu public, conform Cf. nr. **68226** sub nr. cadastral **68226** cu suprafața de **128 mp** (teren extravilan) cu construcție **C1-pod**, Cf. nr. **68250** sub nr. cadastral **68250** cu suprafața de **65 mp** (teren extravilan) cu construcție **C1-pod**, Cf. nr. **68219** cu nr. cadastral **68219** cu suprafață de **5.650 mp** (parțial intravilan), CF. Nr. **68244** cu nr. cadastral **68244** cu suprafață **3.509 mp** (teren extravilan), CF. Nr. **68238** cu nr. cadastral **68238** cu suprafață de **9.256 mp** (parțial intravilan), CF. Nr. **68017** cu nr. cadastral **68017** cu suprafață de **6.582 mp**, CF. Nr. **68263** cu nr. cadastral **68263** cu suprafață de **1.186 mp** (teren intravilan), CF. Nr. **70656** cu nr. cadastral **70656** cu suprafață de **13.579 mp** (parțial intravilan), CF. Nr. **71398** cu nr. cadastral **71398** cu suprafață de **1.079 mp** (teren intravilan), CF. Nr. **71397** cu nr. cadastral **71397** cu suprafață de **193 mp**, CF. Nr. **71396** cu nr. cadastral **71396** cu suprafață de **5.758 mp** (teren intravilan), CF. Nr. **71395** cu nr. cadastral **71395** cu suprafață de **122 mp** (teren intravilan), CF. Nr. **71419** cu nr. cadastral **71419** cu suprafață de **40 mp** (teren extravilan), CF: Nr. **71420** cu nr. cadastral **71420** cu suprafață de **59 mp** (teren extravilan), CF. Nr. **71418** cu nr. cadastral **71418** cu suprafață de **1.034 mp**

Terenul cu CF. Nr. **66249** cu nr. cadastral **66249** cu suprafață de **115.901 mp** (teren intravilan) se află în proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc în administrarea Ministerul Transporturilor, Infrastructurii și Comunicațiilor și în concesiunea Compania Națională de Căi Ferate "CFR" SA cu construcții **C11-magazie**, **C24-clădire sediu**, **C25-atelier și garaj**, **C27-clădire sediu**, **C28-garaj**, **C36-intrare pasaj**, **C37-intrare pasaj**, **C38-copertină la intarare pasaj**, **C43-podețdale beton**, **C44-podețdale**

beton, C49-pod cu grinzi metalice, C55-copertină la clădirea stație, C56-clădire stație, C60-clădire secție IFTE, C64-peron stație descoperit, C65-peron descoperit la linia 1-2, C66-peron descoperit la linia 2-3, C67-peron descoperit la linia 3-4, C71-terasament linii, C72-terasament linii, C73-terasament linii, C74-terasament linii, C75-cheu de încărcare-descărcare km.

Pentru eliberarea autorizației de construire veți prezenta **dovada dreptului real**, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții și după caz extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel, conform Art. 7, alin. 1, lit. b al Legii nr. 50/1991.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: curți construcții, curți construcții – pod, drum

Destinația: terenurile intravilane parțial se află în zona de restructurale – locuințe cu regim redus de înălțime (RiL1), parțial în zona de urbanizare, zona casă de vacanță (ULv), zona mixtă nerezidențială (RrM) și parțial în zona cu destinația specială conform Regulament Local de Urbanism aferent PUG al municipiului aprobat cu H.C.L nr. 376/2018.

Scutit de taxă conform art. 476 alin.(1), lit. f din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.

3. REGIMUL TEHNIC:

- terenul cu Cf. nr. 68244 cu nr. cadastral 68244 cu suprafața de 3.509 mp se află în zonă cu destinație specială conform RLU aferent P.U.G

-terenurile se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice

-se vor respecta prevederile RLU aferent PUG al municipiului Miercurea-Ciuc, aprobat cu H.C.L nr. 376/2018 pentru zonele în cauză-anexate.

-se solicită un plan de situație – planșă pe suport topografic vizat de Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară întocmit la scara 1:200 prin care se precizează modificarea intersecția propusă, trotuare, piste pentru bicicliști, parcări etc.

-planul de situație se predă și în format digital în sistem coordonate stereo 1970.

-se vor respecta standardele și normativele tehnice în vigoare privind proiectarea drumurilor publice, a străzilor și a parcărilor auto în localități urbane, dimensionarea sistemelor rutiere, amenajare trotuare și alei pietonale.

-suprafețele de terenuri afectate temporar, prin executarea lucrărilor, vor fi redată în starea și folosința avută anterior.

-se vor respecta normele generale de protecția muncii.

-pe timpul executării lucrărilor se va colabora cu societățile prestatoare de servicii care pot avea rețele în subteran pe traseul propus pentru evitarea deteriorării rețelelor din subteran existente.

-documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va elabora cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, norme metodologice de aplicare Ordin 839/2009 republicată cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 10/1995 republicată cu modificările și completările ulterioare privind calitatea în construcții, normative tehnice privind proiectarea drumurilor publice, O.G. 43/1997 actualizată privind regimul drumurilor, H.G nr. 343/2017 privind recepții la terminarea lucrărilor, declarare spre impunere, regularizări taxe, Cod Civil, RLU aferent PUG pentru zonele în cauză.

-acordul proprietarilor pentru lucrări executate pe domeniu privat în formă autentică - dacă este cazul.

-acordul administratorului în formă autentică conform CF. nr. 66249

Prezentul Certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

VARIANTA DE OCOLIRE STRADA HAROM – STRADA BĂILOR

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.
--

4. OBLIGAȚIILE ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții – de construire/de desființare – solicitantul se va adresa autorității componente pentru protecția mediului: **Agencia ptr. Protecția Mediului Harghita ; M-Ciuc, Str. Márton Áron Nr. 43**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificate prin Directiva Consiliului: 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și

Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca acesta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism

b) titlul asupra proprietății (copie conformă cu originalul)

c) documentația tehnică – D.T., după caz:

D.T.A.C. D.T.A.D. D.T.O.E.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

Alimentare cu apă HARVIZ SA. conform Art. 5, alin. 1 din Legea nr. 50/1991, Art. 25, alin. 1 din Ordinul nr. 839/2009

Canalizare HARVIZ SA. conform Art. 5, alin. 1 din Legea nr. 50/1991, Art. 25, alin. 1 din Ordinul nr. 839/2009

Alimentare cu energie electrică ELECTRICA SA. conform Art. 5, alin. 1 din Legea nr. 50/1991, Art. 25, alin. 1 din Ordinul nr. 839/2009

Alimentare cu energie termică

Gaze naturale DELGAZ GRID SA. conform Art. 5, alin. 1 din Legea nr. 50/1991, Art. 25, alin. 1 din Ordinul nr. 839/2009

Salubritate

Telefonizare Telekom SA conf. Art. 5, alin. 1 din Legea nr. 50/1991, Art. 25, alin. 1 din Ordinul nr. 839/2009

Transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

Apărarea civilă

Prevenirea și stingerea incendiilor Inspectoratul pentru situații de urgență „OLTUL” - dacă lucrările se încadrează în prevederile H.G. 571/2016.

Sănătatea populației AUTORITATEA PENTRU SĂNĂTATE PUBLICĂ conform art.25 alin(1) din ordin 839/2009

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora:

-AVIZUL SISTEMULUI DE GOSPODĂRIRE A APLEOR – conform Ordin nr. 662/2006 actualizat și Legea apelor 107/1996 actualizată.

-AVIZUL AGENȚIEI NAȚIONALĂ PENTRU RESURSE MINERALE conform Ordinul nr. 116/2023

-AVIZUL STAT MAJOR GENERAL conf. Anexa I, pct. 2 la Hot. 62/1996 și Ordinul nr. 3422/1995, Art. 2, lit. a

-AVIZUL MINISTERULUI APĂRĂRII NAȚIONALE conf. Ordinul nr. 3422/1995, Art. 2, lit. a

-AVIZUL MINISTERULUI DE INTERNE conf. Ordinul nr. 3422/1995, Art. 2, lit. a

-AVIZUL SERVICIULUI ROMÂN DE INFORMAȚII conf. Ordinul nr. 3422/1995, Art. 2, lit. a

- AVIZUL SERVICIULUI DE TELECOMUNICAȚII SPECIALE conform Adresa nr.17007/2023
- AVIZUL REGIONALA CĂI FERATE BRAȘOV
- AVIZUL SERVICIULUI DE CIRCULAȚIE DIN CADRUL POLIȚIEI MIERCUREA-CIUC conform Cod Rutier O.U.G. 195, art. 128, alin.1.
- ACORDUL PREALABIL AL ADMINISTRATORULUI DRUMULUI conform OG.43/1997 actualizat art.48, 50, 51,52
d.4) studii de specialitate:
- RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ conf. Ord. nr. 839/2009, Art. 20, alin. 1, lit. (e)
- STUDIU GEOTEHNIC conform Legea nr. 50/1991, anexa 1, Cap. I, secț. 2.5.1
- STUDIU TOPOGRAFIC vizat de O.C.P.I conform Legea nr. 50/1991, anexa 1, Cap. II, secț. 1.2
- e)[X] punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului(copie);
- f) dovada înregistrării proiectului la Ordinul Arhitecților din România (1 exemplar original)
- g) documente de plata ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 24 luni de la data emiterii.

VICEPRIMAR
Bors Béla

SECRETAR GENERAL
Wohlfart Rudolf

ARHITECT ȘEF
Arh. Albert Sándor

L.S.

Scutit de taxă conform art. 476 alin.(1), lit. f din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de
Întocmit: Török Réka

În conformitate cu prevederile Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,

**SE PRELUNGEȘTE VALABILITATEA CERTIFICATULUI
DE URBANISM**

De la data de :.....până la data de:.....

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

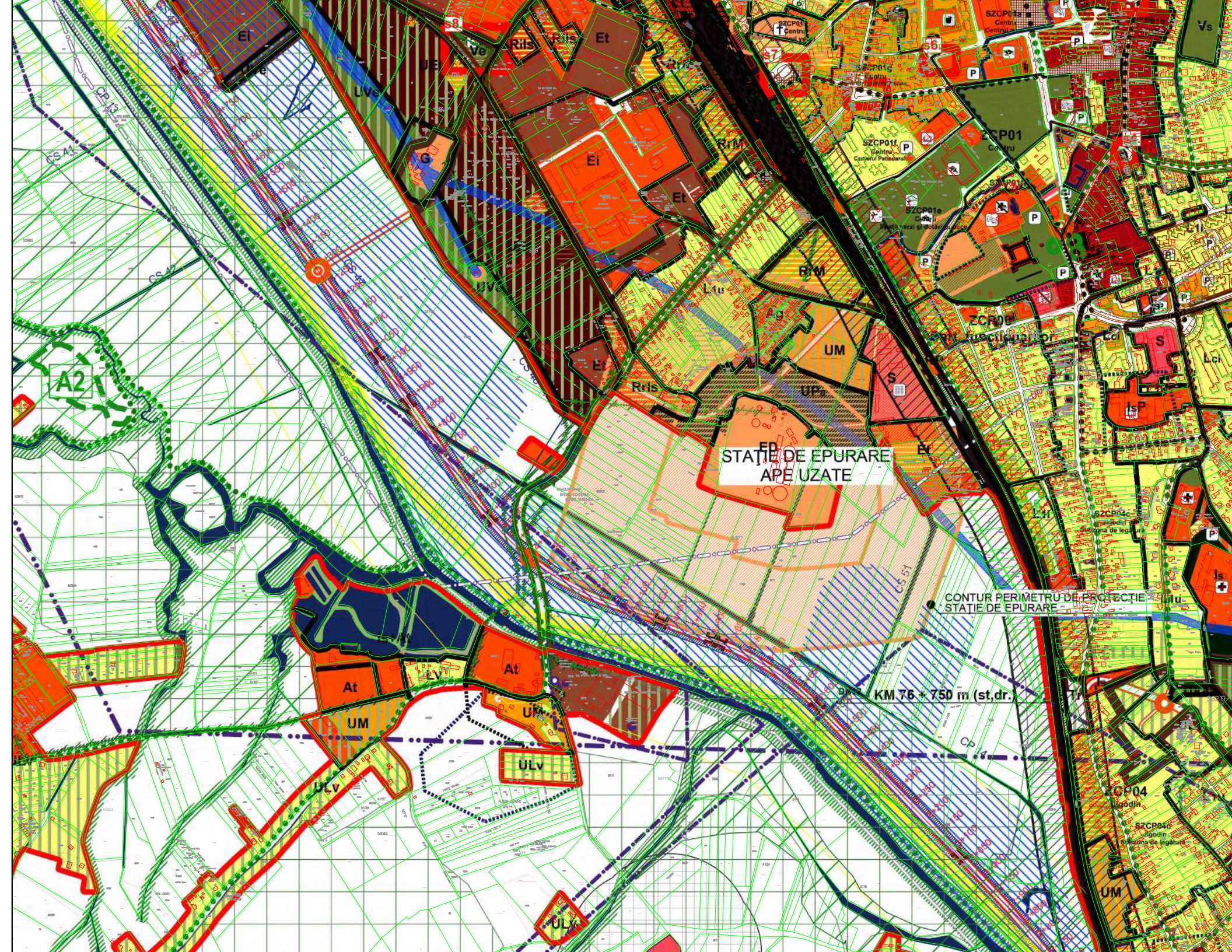
Viceprimar
Bors Béla

Secretar general
Wohlfart Rudolf

Arhitect Șef,
Arh. Albert Sándor

L.S.

Data prelungirii valabilității
Scutit de taxă conform art. 476 alin.(1), lit. f din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
Transmis solicitantului la data dedirect (prin poștă)



STATI DE EPURARE
APE UZATE

CONTUR PERIMETRU DE PROTECTIE
STATI DE EPURARE

KM 76 + 750 m (st.dr.)

A2

Ei

Uve

JE

Rris

Et

Ei

Et

RM

Ltu

UM

SZCP01

SZCP01e

SZCP01e

SZCP01e

SZCP01e

SZCP01e

SZCP01e

SZCP01e

SZCP01e

SZCP01e

At

ULv

At

ULv

ULv

SZCP04

SZCP04e

UM

Vs

Lch

Is

Is

Is

Is

RIL1 Zonă de restructurare- Locuințe cu regim redus de înălțime

CADRUL LEGAL

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodărire comunală cu locuințe. Schimbarea destinației și reorganizarea urbanistică a zonei se va face pe bază de PUZ, aprobat conform legii.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. 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 teritoriu minim de reglementări teritoriul 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.
- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, cf. HG 1408/2007, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31³, 32, 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

HG 1408/2007, Art. 6

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG. HG 525/1996, actualizată, Art. 16

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe. Se va asigura, la nivelul subzonei, un mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe unifamiliale, locuințe semicolective și locuințe colective. Ponderea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilită prin PUZ. Se recomandă, de asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate, cuplate, înșiruite sau formule combinate.

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

Pentru locuințe individuale se admit servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament, prestate de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, neînchiriabilă;
- să aibă acces public limitat;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interior;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

În toate cazurile:

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Garajele și accesele la parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m față de aliniament.

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

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.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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 interspațiul 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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Pentru accesul pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: P+M, P+1+M, P+1+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 7 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față

se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile 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 împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) 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 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.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 40%.
Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 35%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0,5.
Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0,7.

RrM Zonă de restructurare a suprafețelor neindustriale cu componentă rezidențială- Zonă mixtă

CADRUL LEGAL

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Măsura de restructurare vizează eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor din zone rezidențiale insulare în cadrul zonelor cu caracter industrial ce urmează să-și păstreze acest caracter, în vederea dezvoltării unor zone funcționale coerente. Un alt scop este optimizarea capacității de trafic auto, pietonal și ciclistic al arterelor.

Regulamentul permite ocuparea și utilizarea mai intensă a terenului și completarea funcțiunii predominante actuale - locuire - cu alte activități, inclusiv cu activități de interes general. Pentru asigurarea unui mixaj funcțional echilibrat, componenta rezidențială va fi în continuare reprezentată la nivel de parcelă.

Operațiunea obligatorie de realiniere, prevăzută de regulament, vizează lărgirea amprizei stradale. Trecerea în domeniul public al fâșiei rezultate din realiniere este compensată economic prin intensificarea ocupării și utilizării terenului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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 intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări pentru PUZ suprafața care include întregul UTR (toate parcelele riverane, pe ambele laturi ale bulevardului sau străzii, care fac obiectul aceleiași reglementări) și parcelele rezidențiale cu care se învecinează acestea pe limitele posterioare.
- 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.
- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete ale întregului teritoriu PUZ.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a) asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b) permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;

Legea 350/2001
actualizată, Art. 32

Legea 350/2001
actualizată, Art. 32

- c) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e) regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996, actualizată, Art.16

Realinierea se consideră obiective de utilitate publică. Realinierea prevăzută în PUG și marcate pe planșa de reglementări sunt reglementări cu caracter definitiv, neputând fi modificate prin PUZ.

O.MLPAT nr. 21/N/2000

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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 de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

Parterul clădirilor, în zona de contact cu strada, va fi ocupat în mod obligatoriu de utilizări diferite de cea de locuire.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Realinierea parcelelor este obligatorie. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale.

Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realiniierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realiniierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică gratuită sau în caz contrar vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se admit operațiuni de divizare, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

- (5) indicii urbanistici POT și CUT se vor afla sub valorile maxime admise;
- (6) parcela va avea front la stradă;
- (7) reglementările privind dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor cuprinse în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se recomandă comasarea parcelelor alăturate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa pe aliniament. Prin aliniament se înțelege cel rezultat în urma realiniierii.

Pentru parcelele de colț, soluționarea retragerii față de aliniamentul străzii secundare va fi precizată prin PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament.

După depășirea adâncimii de 15 m, măsurată de la aliniament, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.

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. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin

PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.

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 interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

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

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.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol în zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de construcții noi amplasate pe aliniament este P+2.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile 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 împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

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.

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 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 se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

La calculul indicilor urbanistici se consideră parcela constructibilă rezultată în urma realizării operațiunii de realiniere.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un POT maxim de 70%.
Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un POT maxim de 40%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un CUT maxim de 2,5.
Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un CUT maxim de 1,6.

ULv

Zonă de urbanizare

Zonă case de vacanță

CADRUL LEGAL

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.

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. În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 10 ha, delimitat de căi de comunicație, ape, elemente de

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31¹ Art. 31³

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31¹ Art. 31³

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

infrastructură sau păduri.

- 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.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG, și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 30% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

Deasemenea se consideră obiective de utilitate publică modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz. Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. și a normativelor în vigoare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor ceda suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către

administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Rețele de echipare edilitară.
Căi de acces carosabile și pietonale.
Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.
Case de vacanță.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, *Condiții generale privitoare la construcții*. Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 25 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul

public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, cf. glosarului anexat.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 10 m.

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.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

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.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de patru 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+M, 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 4 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire temporară). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună

calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, geotermale etc.).

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.
Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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 vor păstra în cât mai mare măsură plantațiile de pomi fructiferi existente.

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.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

14. ÎMPREJMUIRI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000 mp, POT maxim admis este 10%.
Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 1000 mp, POT maxim admis este 5%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000 mp, CUT maxim admis este 0,2.
Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 1000 mp, CUT maxim admis este 0,1.
Indiferent de dimensiunea parcelei, aria desfășurată construită nu va depăși 250 mp.

Partea V.

PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC

ARTICOLUL 32 Reglementări pentru extravilanul municipiului Miercurea Ciuc

(1) Se stabilesc următoarele zone funcționale și următoarele reglementări:

TDA – Terenuri cu destinație agricolă

- a) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatării țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.
- b) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.
- c) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.
- d) Se admit case de cosit, cu respectarea următoarelor condiții:
- clădirile nu vor fi utilizate drept locuințe sau pentru alte activități cu caracter permanent;
 - clădirile vor fi realizate din lemn, fără fundații din beton, nu vor avea ferestre și nu vor avea coș de fum;
 - clădirile vor avea un singur nivel și nu vor depăși suprafața construită desfășurată de 10m².
- e) În extravilan pe terenurile agricole nu sunt permis împrejuriri. Excepții fac acele cazuri în care se solicită împrejurirea terenului cu scopul protejării de animale. În aceste cazuri sunt permise doar împrejuriri din piloni de lemn bătuți în pământ cu plasă de sârmă sau scândură. Este interzisă utilizarea de beton, piatră, sau alte materiale pentru fundații, piloni sau alte elemente ale gardului. Înălțimea gardului nu poate depăși 1,2 m, de la cota terenului natural. Excepție este zona Șumuleu, unde este interzis orice fel de împrejurire.
- e) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.
- f) În momentul introducerii în intravilan a unor terenuri, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 30% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

TDF – Terenuri cu destinație forestieră

Conform Codului silvic.

TDH – Terenuri aflate permanent sub ape

Conform Legii 107/1996, actualizată.

DR – Terenuri ocupate de căi de comunicație

Conform legislației în vigoare. Realizarea căilor de comunicație reprezintă obiectiv de utilitate publică.

N – Terenuri neproductive

Conform legislației în vigoare și prevederilor prezentului regulament privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință.

TDS – Terenuri cu destinație specială

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

Ministerul Apărării Naționale are în administrare pe teritoriul administrativ al Municipiului Miercurea Ciuc imobile în suprafață totală de 169,6725 ha teren, din care 0,5610 ha în intravilan, și 169,1115 ha în extravilanul localității.

TP – Zone de protecție a rețelei de transport a energiei electrice

Conform legislației și normativelor în vigoare.

(2) Pe baza concluziilor studiului de fundamentare în domeniul mediului, se propun următoarele Arii naturale protejate:

- aria naturală protejată **Háromalja**, prin extinderea ariei naturale protejate existente Băile Jigodin – Csihányos – Dealul Cetății, 387,9 ha;
- aria naturală protejată **Lunca Oltului**, prin extinderea ariei naturale protejate existente Barátok Szege, 310,5 ha;
- aria naturală protejată a **conurilor de dejecție pe malul vestic al râului Olt**, 173,3 ha;
- aria naturală protejată **turbării (3)** de la nord vest de oraș, 171,6 + 4,2 + 3,7 ha;
- aria naturală protejată a **habitatului speciilor rare de raci** la nord vest de oraș, 40,7 ha;
- aria naturală protejată **muntele Șumuleu**, 882,0 + 18,4 ha;
- aria naturală protejată **Lunca Mare** 88,1 ha;

	Existent	Propunere prin PUG
Protecție locală	A2 – „Barátok szege” – 1 ha	Extindere A2 – „Barátok szege” – 310,9 ha
	A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 253 ha	Extindere A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 387,9 ha
		Coridor ecologic: Munții Harghita și Munții Ciucului – 881,3 ha
		Bălți temporare – 40,7 ha
		Malul Oltului-Ciba – 344,9 ha
		Trubăria Nord 1 – 4,2 ha
		Trubăria Nord 2 – 3,7 ha
		Fâneață umedă – 18,4 ha
		Lunca mare – parc dendrologic, peisager – 88,1 ha
		1 arbor secular – zona Szécseny
		2 arbor secular – zona bisericii din Șumuleu
		2 arbor secular – zona str. Kájoni János nr. 68-72
Protecție județeană	A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 253 ha	Extindere A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 387,9 ha
	Parc dendrologic Piața Cetății – 4 ha	
	2 ulmi – la intrarea în Primăria Miercurea Ciuc	
	1 ulm – vis a vis de Primăria Miercurea Ciuc	
	1 tei – str. Carierei nr. 19	
	2 plopi – str. Szék nr. 141.	
	Parcul Piața Cetății – parc dendrologic	
	Izvor Ciuboteni	
	Izvor Șumuleu Ciuc	
	Izvor Băile Miercurea Ciuc	
	Băile Harghita: Csipike, Izv. Ochi, Stomac, Piricske	
	Jigodin Băi: F328, alimentează izvorul Szikla	
Protecție națională	Rezervația botanică „Tinovul Luci” 465 – 297,9 ha	
Natura 2000	ROSPA0034 „Depresiunea și Munții Ciucului”	Extindere cu: – coridorul ecologic Munții Harghita și Munții Ciucului – 881,3 ha – Extindere A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 387,9 ha
	ROSCI0246 „Tinovul Luci”	
		ROSCI – Câmpia la est de Munții Harghita

Notă: Propunerile de extindere NATURA 2000, au fost făcute de către specialiști în domeniu.

g) Specii de plante cultivate cu scopuri agricole sau industriale, cu efecte potențial negative asupra habitatelor, speciilor autohtone și peisajului.

În ultimii ani a crescut numărul fermierilor și a investitorilor interesați în cultivarea salciei de energie (*Salix viminalis energo*). Aceasta nu reprezintă un risc de invazie, dar reprezintă o amenințare pentru habitatele de fânețe și pășuni. Unele specii și varietăți de iarbă de energie sunt potențial invazive. Din punctul de vedere al protecției peisajului și al speciilor și habitatelor autohtone, recomandăm un control strict al speciilor cultivate pe terenurile agricole ale orașului.

Specii de grădină neautohtone cu potențial de invazie:

Speciile invazive reprezintă un risc pentru flora și fauna autohtonă și peisaj. Multe dintre aceste specii sunt introduse cu scop decorativ, în grădini, dar în condiții prielnice devin invazive, își cresc arealul într-un ritm accelerat. Speciile de plante invazive reprezintă o problemă foarte mare în zonele de șes cu climat cald și relativ uscat. În Depresiunea Ciucului, datorită climatului, aceste specii nu reprezintă în prezent un risc foarte ridicat. Dintre speciile enumerate mai jos, *Fallopia japonica* este prezentă pe mai multe puncte ale orașului, în jurul construcțiilor și drumurilor.

Câteva dintre cele mai importante speciile de plante invazive:

Acer negundo – kőrislevelű juhar (America de Nord)
Ailanthus altissima – bálványfa (China)
Amorpha fruticosa – gyalogakác (America de Nord)
Solidago canadensis – kanadai aranyvessző (America de Nord)
Impatiens glandulifera – himalájai nebáncsvirág (Asia de Est)
Fallopia japonica – japán keserűfű (Asia de Est)
Robinia pseudoacacia – fehér akác (America de Nord)
Ambrosia artemisiifolia – parlagfű (America de Nord)

Grădinărit și zone verzi

Grădinăritul reprezintă cea mai importantă sursă de specii invazive. Recomandăm încurajarea folosirii speciilor autohtone în loc de specii exotice de către Secția Floricolă a Primăriei Miercurea Ciuc și de către localnici.

Specii decorative arboricole autohtone includ:

Berberis vulgaris - sóskaborbolya
Ligustrum vulgare - fagyal
Euonymus verrucosus – bibircses kecskerágó
Euonymus europaeus – csikos kecskerágó
Juniperus communis – közönséges boróka
Spiraea ulmifolia – szillelevelű gyöngyvessző
Prunus spinosus – kökény
Crataegus monogyna – egybibés galagonya
Sorbus aucuparia – madárberkenye
Viburnum lantana – ostorménfa
Viburnum opulus – kányabangita
Sambucus nigra – fekete bodza
Sambucus racemosa – fűrtös (hegyi) bodza
Tilia chordata – kislevelű hárs
Ulmus glabra – hegyi szil
Quercus robur – kocsányos tölgy
Fraxinus excelsior – magas kőris

j) Activitățile de minerit pe teritoriul extravilan al municipiului se vor permite cu respectarea normelor tehnice și reglementărilor în vigoare. Sunt obligatorii avizele instituțiilor locale, regionale și centrale, după caz, și a Consiliului Județean Harghita. Se vor respecta prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism, în special cele referitoare la zonele de protecție, zone construite și arii naturale protejate și cele cu potențial de risc ridicat.