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. 38921 din 12.09.2024

CERTIFICAT DE URBANISM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI BIZONYLAT
Nr. 621 din 26.09.2024

cu anexă (p.1/10-10/10) din RLU p.43-48, 361-363 și planșa cu reglementări PUG

În scopul:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) PENTRU SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TERENULUI INTRAVILAN DIN ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII

Ca urmare a cererii adresate de **HINODE CAR EXPERT SRL reprezentant prin XÁNTUS ATTILA** cu sediul în județul **HARGHITA**, municipiul **ODORHEIU SECUIESC**, str. **PANTEI**, nr. **23**, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax ------, e-mail -----, înregistrată la nr. **38921** din **12.09.2024**

pentru imobilul - teren și construcții - situat în județul **HARGHITA**, municipiul **MIERCUREA-CIUC**, strada **HARGHITA**, nr. **FN, număr carte funciară 62911 cu nr. cadastral 62911**

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG, aprobat cu Hotărârea Consiliul Local 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:

Terenul se află în intravilanul localității MIERCUREA-CIUC, în proprietate privată conform Cf. nr. 62911 sub nr. cadastral 62911 cu suprafață de 736 mp.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: fâneață.

Destinația: terenul se află în intravilanul localității Miercurea-Ciuc, zona L1r – zona locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural conform Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUG al municipiului aprobat cu H.C.L nr. 376/2018.

Reglementări fiscale: îndeplinirea obligațiilor fiscale față de bugetul local.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Se va respecta distanța de protecție față de albia pârâului la limita nordică a parcelei.
- Conform Legea nr. 350/2001, Art. 32, alin. 1: În cazul în care se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă autorizarea investiției este condiționată de elaborarea unui plan urbanistic zonal. Prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.
- Conform Legea nr. 350/2001, Art. 32, alin. 7: Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic

general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată.
- Zona reglementată va include parcelele vecine împreună cu imobilul inițiator PUZ și va fi stabilită prin avizul de oportunitate.
- 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.
- Documentația PUZ va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal GM 010-2000 aprobat cu Ordinul nr. 176/2000.
- piese scrise: - memoriu general
- regulamentul local de urbanism aferent PUZ și avizele aferente
- piese desenate: - plan de încadrare în zonă
- situația existentă și disfuncționalități
- reglementări urbanistice
- echipări edilitare, accese carosabile și pietonale
- situația juridică și circulația terenurilor – cu bilanț teritorial
- obiective de utilitate publică
- Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ.
- Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- PUZ-ul va conține obligatoriu soluții și pentru utilități (racord apă, canal, energie electrică, drumuri de acces)
- Documentația PUZ va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, se va respecta legislația în vigoare, Legea 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. 350/2001 privind Amenajarea teritoriului și urbanismul, R.G.U. HG nr. 525/1996, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 inclusiv Ghid de aplicare, Regulament Local de Urbanism pentru zonele în cauză.

REGIMUL DE MODIFICARE / ACTUALIZARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM ȘI REGULAMENT AFERENT:

- Este necesar întocmirea a unui Plan Urbanistic Zonal în baza unui aviz de oportunitate, care să modifice reglementările urbanistice existente pentru zona în cauză în conformitate cu prevederile Art. 32, alin. 3 din Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.
- PUZ se va putea elabora numai în cazul și după emiterea avizului de oportunitate și cu respectarea acestuia.
- Informarea și consultarea publicului se va realiza in toate etapele de elaborare a PUZ conform Ordinului 2701/2010, Art. 35 - Art. 40
- acordul Statului Român prin Ministerul Finanțelor Publice-Agenția Națională de Administrare Fiscală-D.G.R.F.P Brașov, Administrația Județeană a Finanțelor Publice Harghita în formă autentică conform Cf. Nr. 62911
- se acceptă avizele și acordurile obținute cu certificatul de urbanism nr. 279/26.04.2022 în limita termenelor de valabilitate.

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

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z) PENTRU SCHIMBAREA DESTINAȚIEI TERENULUI INTRAVILAN DIN ZONĂ DE LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII

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: Agenția 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 șiprivate 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, încdrarea/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) [X] Titlul asupra proprietății (copie conformă cu originalul) - ACT DE PROPRIETATE

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 si acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura:

[X] Alimentare cu apă HARVIZ SA. - conform GM 010-2000 aprobat cu Ordinul nr. 176/2000

[X] Canalizare HARVIZ SA. - conform GM 010- 2000 aprobat cu Ordinul nr. 176/2000

[X] Alimentare cu en. electrică DEER S.A. – conf. GM 010-2000 aprobat cu Ord nr. 176/2000

[ ] Alimentare cu energie termică

[X] 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

[ ] Transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize si acorduri privind:

[ ] Apărarea civilă

[X]Prevenirea și stingerea incendiilor INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ "OLTUL" conform ordin MLPMT 176/N/2000 cap.4.2

[X] Sănătatea populației AUTORITATEA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ ordin MLPMT 176/N/2000 cap.4.2

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

-AVIZ DE OPORTUNITATE - Norme metodologice din 2016 de aplicare a Legii 350/2001, art.26, fundamentat - COMISIA TEHNICĂ DE AMENAJARE A TERITORIULUI ȘI URBANISM (CTATU) – conf. H.C.L 93/2023

-AVIZ ARHITECT ŞEF fundamentat - CTATU conf. Legii nr. 350/2001 art. 37

-AVIZ CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA - prin instituția arhitectului șef conform Legea 350/2001 art 22, alin. 2

-AVIZ COMISIA DE URBANISM - Ghid metodologie de elaborare P.U.Z. ordin MLPAT 176/N/2000 CAP. 2.2, 4.2

-AVIZ SERVICIUL DE CIRCULAȚIE RUTIERĂ DIN CADRUL POLIȚIEI MIERCUREA –CIUC – conform Cod Rutier 195 actualizat art.128, alin.1,lit.d,alin.2

-ACORDUL PREALABIL AL ADMINISTRATORULUI DRUMULUI conf O.G. 43/1997 art.46,48,52

d.4) studii de specialitate:

-STUDIU GEOTEHNIC - **conform Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 secț. 6, art. 20, alin. 3**
-STUDIU TOPOGRAFIC – **conform Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 secț. 6, art. 18, alin. 5**
e)[X] punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);
f) dovada înregistrării proiectului la Registrul Urbaniștilor 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

BORS BELA Digitally signed by BORS BELA
Date: 2024.09.30 15:48:24
+03'00'

SECRETAR GENERAL
Wohlfart Rudolf

Wohlfart Rudolf
15:46:17 2024.09.30
'00'03+

ARHITECT ȘEF
Arh. Albert Sándor

L.S.

Digitally signed by Sandor Albert
Date: 2024.09.30 13:08:47
EEST

Achitat taxa de: 24.00 lei, conform: Chitanța nr. 28048 din 12.09.2024.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de
Întocmit:

Semnatar: Torok Reka
Data si ora semnarii: 26-09-2024 12:02:03

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 .....
Achitat taxa de .....lei conform chitanței nr.....din.....
Transmis solicitantului la data de .....direct (prin poștă)

Scara 1:1500

30 0 30 60 90 120

Anexa nr. 2

Necesarul de parcaje

Locuinţe

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

Locuinţe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puţin decât un loc la 100 mp din SCD*.
Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje în proporţie minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.
Pentru ansambluri care includ două sau mai multe clădiri de locuinţe, 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 sigura un spaţiu închis şi acoperit şi uşor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcţie anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament**.

Funcţiuni administrative
Funcţiuni financiar-bancare

Se va asigura pentru salariaţi 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 administraţiei publice şi sedii fianciar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul funcţiunilor.

În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferinţe sau alte spaţii 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 în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

Funcţiuni comerciale (terţiare) cu caracter intraurban
Funcţiuni comerciale (terţiare) cu caracter extraurban şi servicii tehnice

Se vor asigura pentru clienţi:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unităţi de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unităţi 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.

Unităţile de alimentaţie publică vor asigura pentru clienţi câte un loc de parcare la 5 locuri la masă şi pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.
Se vor asigura locuri de parcare pentru personal şi pentru vehiculele destinate desfăşurării activităţii, separat faţă de locurile de parcare rezervate clienţilor.
Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

Funcţiuni de cult

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

Alte funcţiuni de cult: numărul spaţiilor de parcare va fi stabilit în funcţie de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Funcţiuni de cultură

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

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

Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

Funcţiuni de învăţământ

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

Funcţiuni universitare: se va asigura, suplimentar, un loc de parcare la 10 studenţi şi 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

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

Cămine studenţeşti: se va asigura un loc de parcare la 5 -10 studenţi.

În toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

Funcţiuni de sănătate

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

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

Funcţiuni sportive

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

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

Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

Funcţiuni de loisir public

Dotări destinate activităţilor cultural-educative: vezi funcţiuni de cultură.

Funcţiuni de loisir public cu caracter tematic

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

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

Hostel, youth hostel: se va sigura 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.

Funcţiuni de turism cu caracter extraurban

Bungalouri, cabană turistică, camping, sat de vacanţă, 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 untăţile 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 şi locuinţe mobile.

Funcţiuni industriale

Activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 10-100 mp: se va sigura câte un loc de parcare la 25 mp din SCD*.
Activităţi desfăşurate pe o suprafaţă de 100-1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*.
Activităţi desfăşurate pe o suprafaţă mai mare de 1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din SCD*.

Activităţi de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafaţă de depozitare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activităţii, în funcţie de cerinţele tehnice specifice.

Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

Funcţiuni aferente infrastructurii de transport public
Funcţiuni de gospodărire comunală
Funcţiuni aferente echipării tehnico-edilitare

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

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activităţii, în funcţie de cerinţele tehnice specifice.

Servicii aferente zonelor de locuinţe (servicii de proximitate)
Echipamente publice aferente zonelor de locuinţe

Se va asigura pentru clienţi câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*, dar nu mai puţin 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 puţin decât câte un loc de parcare la doi salariaţi.

Se vor asigura în zona accesului public principal spaţii destinate depozitării bicicletelor, de preferinţă acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcţiunii şi frecvenţa publicului**.

* - Din calculul SCD se exclude suprafaţa parcajului subteran.
** - Suprafaţa minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafaţa de mişcare, este de 60 x 250 cm.

L1r Locuinţe cu regim redus de înălţime cu caracter rural

CADRUL LEGAL

SECŢIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de densitate mică (predominant locuinţe unifamiliale) însoţite de anexe şi suprafeţe agricole, de parcelarul omogen de tip rural, dezvoltat în profunzime, şi de tipologiile tradiţionale de ocupare a terenului.

A. CONDIŢIONĂRI PRIMARE

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiţii:

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 32

Pentru situaţiile în care se creează un nou aliniament, prin accesarea limitei posterioare a parcelei, cu sau fără divizarea parcelei, autorizarea executării construcţiilor se va face numai cu condiţia realizării şi aprobării unui PUZ, cu respectarea condiţiilor de mai sus.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31[1]

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 servituţile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

C. MĂSURI ŞI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcţie de necesităţi, a reţelei de străzi, a parcajelor publice şi a reţelelor edilitare.

Reabilitarea şi amenajarea spaţiilor libere publice, spaţiilor verzi publice, plantaţiilor stradale, precum şi introducerea de piste pentru biciclişti în lungul străzilor.

SECŢIUNEA 2. UTILIZARE FUNCŢIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuinţe individuale (unifamiliale).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIŢIONĂRI

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condiţiilor de amplasare, echipare şi configurare (Secţiunea 3) precum şi a posibilităţilor maxime de ocupare şi utilizare a terenului (Secţiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafaţa nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafaţa nivelului curent.

Servicii aferente funcţiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiţii:

- suprafaţa utilă ocupată de acestea să nu depăşească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfăşoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Anexe gospodăreşti de creştere a animalelor, utilizări agricole ale suprafeţelor libere, depozitarea produselor agricole şi ale deşeurilor animale, cu condiţia respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitările de deşeuri şi locuinţe sau clădiri cu funcţiuni publice se va păstra o distanţă minimă de: 50 m pentru categoria de animale mari (câine, porc, vită, cal, etc.) iar pentru categoria de animale mici (păsări, iepuri, etc,): 30 m.

Clădirea care desparte curtea gopsodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosinţă agricolă) poate avea utilizarea tradiţională de şură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

Grădiniţe, cu respectarea următoarelor condiţii:
- satisfacerea suprafeţelor minime (utile, desfăşurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea şi exploatarea construcţiilor pentru grădiniţe de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcţiuni.

Funcţiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiţii:
- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcţiilor turistice;
- elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcţiuni;
- activitatea se va desfăşura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

Sunt interzise funcţiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitv şi nu poate fi modificată prin PUZ.

SECŢIUNEA 3. CONDIŢII DE AMPLASARE, ECHIPARE ŞI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea şi configurarea clădirilor de locuit şi a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiţionale specifice zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEŢE, FORME, DIMENSIUNI

Se admit operaţiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu condiţia respectării capitolului 3, Condiţii generale privitoare la construcţii, a servituţilor stabilite prin PUG şi a legislaţiei în vigoare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE ALINIAMENT

În situaţiile în care există alinieri unitare (aceeaşi retragere faţă de aliniament pe cel puţin patru parcele alăturate şi învecinate pe acelaşi front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeaşi distanţă faţă de aliniament ca şi clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10m.

În situaţiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puţin 3 m şi cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colţ, regula de retragere se va respecta faţă de ambele aliniamente.

Faţă de aliniamentele create prin accesarea limitei posterioare a parcelei, amplasarea se va face conform PUZ.

În toate situaţiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage faţă de aliniament cu cel puţin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAŢĂ DE LIMITELE LATERALE ŞI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

În cazul existenţei unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depăşească 20 m, măsuraţi de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa

superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă faţă de limita laterală comună de proprietate cu o distanţă mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanţă minimă egală cu jumătate din înălţimea clădirii, măsurată la cornişa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 3 m.

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

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanţă minimă de 5 m.

Pentru toate situaţiile:
Şurile care delimitează clădirile şi curţile faţă de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiţia ca înălţimea calcanului rezultat să nu depăşească 2,2 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAŢĂ DE ALTELE PE ACEEAŞI PARCELĂ

Distanţa minimă dintre două clădiri aflate pe aceeaşi parcelă va fi egală cu înălţimea clădirii mai înalte, măsurată la cornişă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puţin decât 5 m.

8. CIRCULAŢII ŞI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiţii generale privitoare la construcţii.

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

9. STAŢIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situaţiile care prevăd funcţiuni diferite în interiorul aceleiaşi parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcţiunilor în parte.

10. ÎNĂLŢIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălţime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter şi etaj] sau [demisol şi parter]. Suplimentar faţă de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definiţiilor din glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălţime nu poate depăşi una dintre următoarele configuraţii: P+M, D+P+M,

(semnificaţiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălţimea maximă admisă a construcţiilor, măsurată la cornişa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 5 m.
Înălţimea maximă admisă a construcţiilor, măsurată la coama acoperişului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăşi 9 m.

Înălţimile maxim admise conform regulamentului de faţă se referă inclusiv la reţele edilitare (antene, construcţii de orice fel)

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană şi va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanţilor 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 spaţiilor publice din întregul ansamblu rezidenţial.

12. CONDIŢII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcţiile se vor racorda la reţelele edilitare publice.

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

Firidele de branşament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcţie.

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

13. SPAŢII LIBERE ŞI SPAŢII PLANTATE

Spre căile de circulaţie, în zonele de retragere faţă de aliniamente, minim 60% din suprafeţe vor fi prevăzute cu plantaţii înalte şi medii.

Pe ansamblul unei parcele, spaţiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafaţa totală. Restul terenului va fi spaţiu amenajat: construcţii şi curţi (suprafeţe de acces pietonal, auto, suprafeţe verzi amenajate – CC).
Fiecare proprietar are obligaţia de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deţinut.

Eliminarea vegetaţiei înalte mature este interzisă, cu excepţia situaţiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranţa persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condiţiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiaşi parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparţinut arborele tăiat.

14. ÎMPREJMUIRI

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiţii generale privitoare la construcţii .

SECŢIUNEA 4. POSIBILITĂŢI MAXIME DE OCUPARE ŞI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 25%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,5.