

Nr. proiect

404/ 21.04.2023

Faza:

PUZ

Titlu:

ELABORARE PUZ FÙZHÀT”

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL



Beneficiar:

PRIMĂRIA MIERCUREA CIUC

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Sector 1, Bucuresti, B, 011981
Calea Floreasca 169, Et.3, Sector 1, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

Şef proiect:

Arh. Doina HARDA

Exemplar:

1



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

CUPRINS

DATE GENERALE	4
1. Date de recunoaștere a documentației	4
2. Obiectivul PUZ:	4
3. Surse documentare	6
I. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
4. Evoluția zonei	7
5. Încadrarea în localitate	8
6. Elemente ale cadrului natural	9
7. Circulația	12
8. Ocuparea terenurilor	14
9. Echipare edilitară	14
10. Probleme de mediu	15
11. Opțiuni ale populației	16
12. Zone speciale	17
II. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	17
13. Concluzii ale studiilor de fundamentare	17
14. Valorificarea cadrului natural	18
15. Modernizarea circulației	19
16. Zonificarea funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	22
17. Dezvoltarea echipării edilitare	28
18. Protecția mediului	29
19. Obiective de utilitate publică	31
III. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	34

Listă figuri:

Figură 1 Încadrarea în teritoriu	9
Figură 2 Accesibilitate. Încadrare	12
Figură 3 Profile stradale - existente	13
Figură 4 - Profile stradale propuse – strazi principale	20
Figură 5 - Profile stradale propuse – strazi secundare	20
Figură 6 Zona studiată prin PUZ	23
Figură 7 - Schema funcțională propusă prin PUZ	26
Figură 8 - Tipuri de proprietate - circulația terenurilor	33

Tabele:

Tabel 1: Asigurarea nr. de parcuri	21
Tabel 2 Bilanț cu tipul de proprietăți a terenurilor:	24

DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: Plan Urbanistic Zonal „Fuzhat”;
- Beneficiar: Primăria Miercurea Ciuc;
- Amplasament: Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 272 din 17.04.2025
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: februarie 2026

2. Obiectivul PUZ:

Obiectul major al lucrării este întocmirea planului urbanistic zonal pentru întreaga suprafață în vederea asigurării **viabilizării zonei**.

Planul de Urbanism General încadrează zona în **UL1 - zonă de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime**. Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban. Reglementarea urbanistică a zonei prevede utilizarea ei ca zonă rezidențială de către populație.

În acest context, zona rezidențială se referă la zone destinate locuirii, atât sub forma locuințelor individuale cât și a celor semi colective și colective (locuințe unifamiliale, locuințe duble, alipite și blocuri de locuințe), respectiv servicii aferente zonelor de locuințe și echipamentele publice aferente zonelor de locuit conform anexei nr. 1 al RLU PUG, dintre care în mod obligatoriu, se vor asigura spații, în ordinea descrescătoare a importanței, pentru:

- organizarea rețelei stradale prin căi de acces carosabile, pietonale
- organizarea rețelilor de echipare edilitare
- parcaje colective multietajate destinate locuitorilor
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement
- servicii aferente zonelor de locuințe - servicii de proximitate
- dispensar, cabinet medic de familie
- teren de sport, parc de cartier, loc de joacă
- mică piață agroalimentară
- instituții și servicii publice: creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite
- instituții de învățământ primară sau gimnazială
- bibliotecă, mediatecă, centru cultural
- spațiu de întrunire pentru asociația locatarilor
- sediul al asociației proprietarilor sau sediu ONG

În momentul de față, parcellarul reflectă activitatea preponderent agricolă cu dimensiuni și forme ale parcelelor ce urmăresc necesitățile agricole și resursele proprietarilor. Cu toate acestea, zona nu dispune în prezent de o rețea de circulație adecvată. Drumurile existente sunt de pamânt și nu permit o organizare corespunzătoare a circulației pentru un nou cartier rezidențial ceea ce impune ca obiectiv **trasarea unei rețele stradale eficiente**.

Având în vedere configurarea actuală a parcelării, aceea de parcelare specific funcțiunilor agricole în care proporția laturilor este mai mare de 1/3, nu se pot crea subzonele funcționale pentru funcțiuni rezidențiale. Este esențial a se avea în vedere parcele optime formă și dimensiune pentru construcția de locuințe. Din acest motiv, este imperativă o **viabilizare imobiliară complexă**, care implică dezmembrări, alipiri, relocări și transferuri ale dreptului de proprietate. Această activitate poate fi făcută prin prezența PUZ. Prin intermediul acestei viabilizări, zona va deveni mai atractivă pentru dezvoltare urbană, contribuind la creșterea calității vieții și la dezvoltarea economică a comunității locale.

Parcelarea se va respecta prevederile din RLU aferent PUG:

- în cazul parcelelor din subzonele destinate locuințelor individuale acestea vor fi de minim 500 de mp, sau 350 mp în cazul locuințelor alipite, duble.
- în zonele destinate investitorilor de locuințe colective parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare.
- în cadrul zonei reglementate, PUZ poate modifica limitele subzonelor față de cele din PUG, și va propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separat de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.

Principii de proiectare, care guvernează prestarea serviciului se va ghida spre un stil de viață cu următoarele caracteristici:

- **Loc pentru oameni** - zona va trebui să fie adaptat atât copiilor și familiilor tinere cât și vârstnicilor, să fie un loc în care omului îi place să se nască, să crească, să trăiască și să îmbătrânească frumos;
- **Locuri de muncă** - o economie circulară puternică și stabilă cu locuri de muncă de calitate, cu foaie de muncă bine calificată și respect reciproc;
- **Mobilitate** - locuitorii să aibă oportunitatea de a face mișcare fizică frecvent cu distanțe scurte de deplasare către destinațiile cotidiene, accesibilitate și șanse egale pentru toate mijloacele de transport;
- **Sănătate** - oportunitatea de a pune accent mai mare pe prevenție și susținerea echilibrată a sănătății mintale și fizice;
- **Calitatea aerului** - conservarea și valorizarea tramei verde-existente; Socializare - spații ce vor favoriza coeziunea socială, experiențele urbane și spații pro-pice interacțiunii;
- **Dezvoltare durabilă** - economie de energie, recuperarea apelor și a energiilor consumate, principiile regăsite în conceptul "green city";
- **Urbanism participativ** - actorii urbani "stakeholder" să fie informați și implicați; Mediul natural și ecologie - stilul de viață al locuitorilor să tindă către o amprentă ecologică subunitară iar locuitorii să înțeleagă rolul fundamental al naturii ca și condiție pentru viața urbană;
- **Energie** - prin utilizarea lor, consumul de energie al clădirilor să fie aproape de zero sau să fie producătoare de energie și alte propuneri pentru diminuarea consumului energetic;
- **Hrană** - să promoveze rețelele alimentare scurte să încurajează asigurarea în spațiul public a piețelor zonale funcțiune care să permită comerțul cu produse proaspete;

În vederea accesibilizării zonei, se va avea în vedere **alcătuirea de străzi noi** care vor respecta următoarele cerințe minime:

- La partea nord vestică, la limita intravilanului, respectiv la un segment din partea nord estică a zonei reglementată este propusă crearea inelului de "circulație, cu caracter de legătură, de categoria 11.

PUG prevede profil stradale cu caracter colector, de categoria III.A cu secțiune de 18,00 m, 111.B secțiune de 21,00m respectiv profil cu caracter de folosință locală, de categoria IV cu secțiunea de la 9,00 până la 13,00 inclusiv.

- Având în vedere că strada Câmpul Mare de pe care se face accesul în momentul de față este aglomerată în prezent zona „Fuzhat” se caracterizează prin lipsa parcarilor. Prin organizarea rețelei stradale prin căi de acces carosabile, pietonale se vor propune profile de străzi cu circulație pe două benzi, cu secțiunea depinzând de categorie. Străzile colectoare vor fi cu secțiunea III prevăzută de PUG, cele locale cu secțiunea IV - A, B, C, D, E. În vederea organizării profilelor stradale se va consulta Anexa nr.6 al RLU aferent PUG.
- Se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcuri pentru fiecare funcțiune în parte, conform anexei nr. 2 al RLU PUG.

În ceea ce privește **rețelele edilitare**, PUZ va identifica posibilitatea de racordare și implementare a rețelilor de utilitate publică precum apă, canalizare, pluvială, electrice, de distribuția gazului și de telecomunicații. Utilitățile vor fi dispuse în mod obligatoriu în infrastructura stradală, subteran, pe domeniul public.

Spațiile verzi vor respecta prevederile RLU PUG pentru zonele rezidențiale UL1 (vezi extras RLU anexat la CU) privind suprafețele de spații verzi minime.

3. Surse documentare

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Miercurea Ciuc și Regulamentul General de Urbanism aprobate prin HCL nr. 367/2018;

La baza elaborării prezentului PUZ stau în principal:

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

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr. 254/2022 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a altor acte normative
- Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/3.07.2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;

- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare, actualizată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 138/27.04.2004 (republicată) privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr. 213/1998 privind bunurile de proprietate publică, înlocuit parțial de Codul administrativ 2019 și Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

La elaborarea prezentei documentații s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarul lucrării privind tema de proiectare.

Studii de fundamentare întocmite anterior sau concomitent PUZ:

- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;

I. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

4. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei în contextul țesutului urban al Municipiului Miercurea Ciuc

Miercurea Ciuc este reședința și cel mai mare oraș al județului Harghita, județ format pe teritoriul scaunelor Odorhei și Ciuc, două dintre cele șapte scaune secuiești istorice. Scaunul Ciucului se situează în estul Transilvaniei. Zona este locuită încă din epoca de bronz, drept mărturie fiind părți de așezări descoperite în împrejurimile satelor Jigodin și Păuleni Ciuc.

Zona studiată este amplasată în partea de nord-est a municipiului Miercurea Ciuc, într-un areal situat la limita dintre țesutul construit existent și suprafețele utilizate anterior în principal în scop agricol.

Din punct de vedere al utilizării terenurilor, perimetrul analizat a fost caracterizat prin exploatare agricolă și printr-un parcellar rezultat din divizarea proprietăților, cu dimensiuni și forme variabile, fără o structură stradală definită și fără echipare edilitară corespunzătoare. Ocuparea cu construcții a fost redusă, dezvoltarea realizându-se punctual, în corelare cu accesurile existente.

Evoluția urbană a municipiului a determinat extinderea zonelor de locuințe către aceste suprafețe periferice, în special în vecinătatea infrastructurii rutiere existente și a zonelor rezidențiale constituite. În acest context, prin Planul Urbanistic General al municipiului Miercurea Ciuc, teritoriul a fost încadrat în unități teritoriale de referință care prevăd dezvoltarea locuirii cu regim redus de înălțime și a funcțiunilor complementare, cu condiția reglementării prin Plan Urbanistic Zonal.

Structura funciară fragmentată, lipsa unei rețele de circulație interne și absența infrastructurii tehnico-edilitare au limitat realizarea unor intervenții unitare, fiind necesară stabilirea cadrului de reglementare la nivel de ansamblu. În prezent, zona se caracterizează printr-un stadiu incipient de transformare funcțională, determinat de corelarea prevederilor documentațiilor de urbanism cu solicitările de construire și cu

necesitatea realizării infrastructurii publice.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal are ca scop stabilirea organizării spațiale, a rețelei de circulație și a condițiilor de echipare edilitară, în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General și cu caracteristicile terenului.

5. Încadrarea în localitate

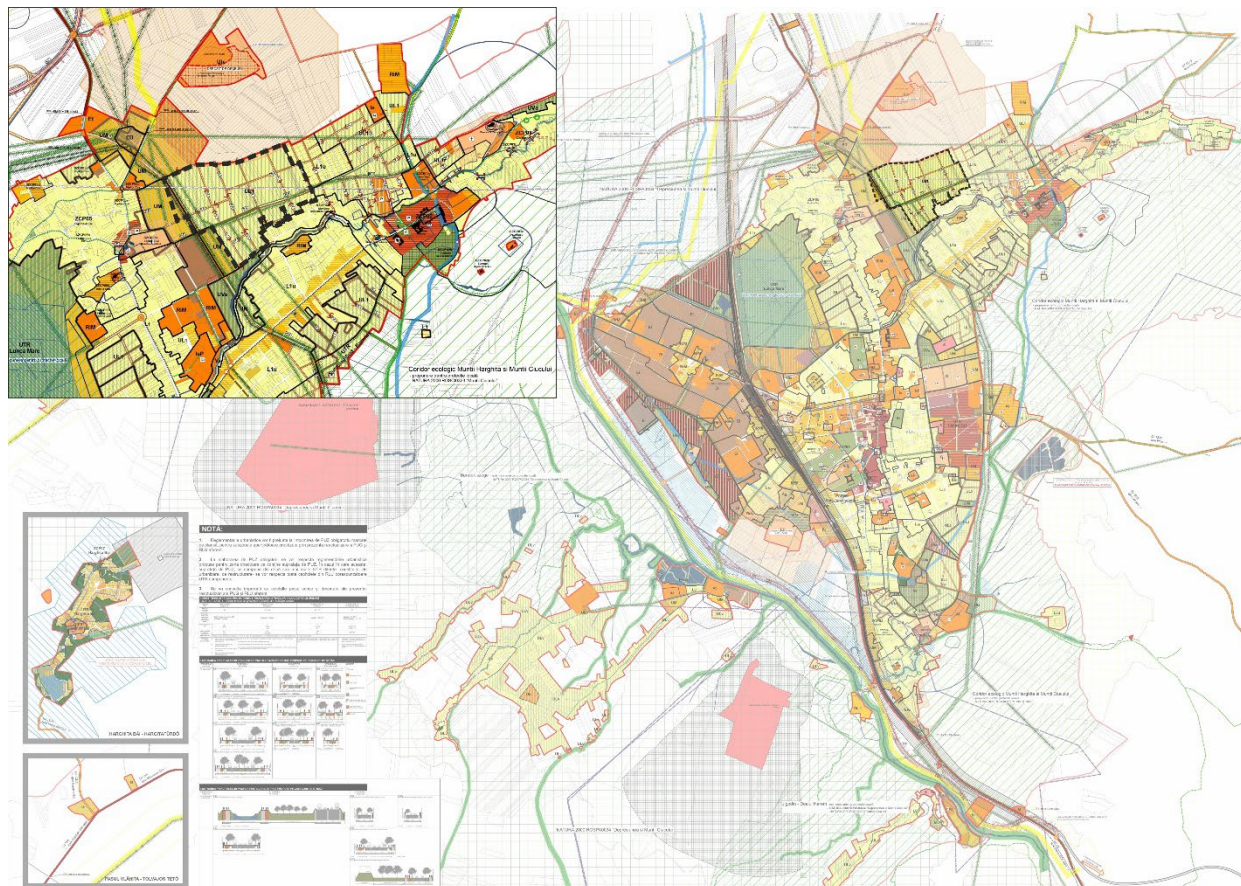
Locația propusă pentru implementare este: Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 271 din 17.04.2025.

Terenul ce a generat PUZ (cf. C.U. nr. 271 din 17.04.2025) este situat în intravilanul localității. Terenul propus spre reglementare prin Caietul de Sarcini este identificat prin PUG al Municipiului Miercurea Ciuc aprobat cu HCL nr. 376 din 2018 prin zona UL-1.

Terenul studiat prin PUZ (cf. planșelor anexate) se află în intravilanul Mun. Miercurea Ciuc, în partea de nord a municipiului.

Este cuprins între:

- **Nord:** limita între parcelele în intravilan și extravilan, contr. perimetru de protecție depozit de deșeuri conform Plan Urbanistic General;
- **Sud:** strada Șumuleu și strada Progresului;
- **Vest:** terenuri arabile în intravilan și limita zonei studiate PUZ „Drum de ocolire str. Szek- Hotel Park” în curs de elaborare și drum propus în Planul Urbanistic General;
- **Est:** limita PUZ „Baratok Kertje” în curs de elaborare temă de proiectare de către Serviciul de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Primăria Municipiului Miercurea Ciuc și terenuri în intravilan reglementate cu Planuri Urbanistice Zonale aprobate cu următoarele Hotărâri ale Consiliului Local Miercurea Ciuc: 191 din 2004, 46 din 2007 și 210 din 2010.



Figură 1 - Încadrarea în teritoriu

6. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este amplasată în cadrul depresiunii Ciucului, unitate geomorfologică intramontană caracterizată prin suprafețe relativ plane, cu pante reduse și condiții favorabile dezvoltării așezărilor umane. Amplasamentul se situează într-un areal fără accidente naturale majore, terenul prezentând o morfologie uniformă, cu declivități reduse.

Din punct de vedere geologic și geotehnic, conform studiului de specialitate elaborat pentru amplasament, stratificația terenului este alcătuită dintr-un strat vegetal superficial, urmat local de depozite argiloase, iar în adâncime de formațiuni granulare constituite din nisipuri și pietrișuri cu bolovăniș, caracteristice teraselor aluvionare. Aceste formațiuni asigură condiții favorabile de fundare pentru construcții uzuale.

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat în forajele executate până la adâncimea investigată, fiind indicată prezența unui orizont acvifer situat la adâncimi mai mari. Condițiile hidrogeologice nu evidențiază fenomene de băltire permanentă sau drenaj deficitar la nivelul terenului analizat.

Capacitatea portantă a terenului este ridicată, valorile determinate în cadrul studiului geotehnic

indicând posibilitatea realizării construcțiilor cu soluții uzuale de fundare, fără necesitatea unor lucrări speciale de îmbunătățire a terenului, în condițiile respectării recomandărilor tehnice specifice fiecărui amplasament.

Din punct de vedere al riscurilor naturale, amplasamentul nu se încadrează în zone cu potențial de alunecări de teren, nu prezintă risc semnificativ de inundabilitate și se situează într-o zonă cu hazard seismic corespunzător caracteristicilor generale ale municipiului. Categoria geotehnică a amplasamentului este încadrată la nivel redus de risc.

Din punct de vedere climatic, zona se înscrie în climatul temperat-continental specific depresiunilor intramontane, caracterizat prin ierni reci, veri moderate și regim pluviometric distribuit relativ uniform, condiții care nu generează constrângeri majore pentru dezvoltarea urbană.

Elementele cadrului natural evidențiază un amplasament cu caracteristici favorabile organizării spațiale și realizării infrastructurii, cu necesitatea menținerii echilibrului dintre suprafețele construite și spațiile verzi în vederea asigurării calității mediului construit.

AMPLASAMENT

Perimetrele studiate sunt situate în zona NE-că a localității Miercurea Ciuc, conform planului de încadrare. Suprafața totală al perimetrelor este de 38,91 Ha.

MORFOLOGIA

Terenul prezintă în ansamblu o suprafață plan orizontală, fără denivelări sau alte accidente naturale în prezent fiind porțiuni de terenuri arabile și cu fâneță.

GEOMORFOLOGIA

Zona cercetată este situată în extremitatea N-că a Depresiunii Intramontane a Ciucului de Mijloc, în dreptul dealurilor piemontane din extremitatea V-că a munților Ciucului și în versantul drept al pârlului Șumuleu, afluent stânga al râului Olt.

GEOLOGIA

În regiune formațiunea geologică de bază o constituie formațiunea de vulcanoclastite (vulcanogen-sedimentară), alcătuită din aglomerate, piroclastite și cinerite, ca rezultat al sedimentării materialului eruptiv în mediu acvatic (Pliocen), mai mult sau mai puțin afectate de procese hidrotermale, postvulcanice. Formațiunea de suprafață este reprezentată în bază de aluviunile terasei de 2-5 m a luncii Oltului, în versantul stâng al acesteia, reprezentată prin pietrișuri îndesate și nisipuri cu pietriș, acoperite la rândul lor de depozite proluviale (complex argilo – prăfos, uneori fin nisipos).

CLIMA

În această zonă se individualizează climatul Depresiunilor Intramontane de tip Carpat – Oriental, cu mari variații de temperatură, precipitații și circulație generală a aerului.

temperatura medie anuală a aerului este între 4° și 6° C;
temperatura medie în luna iulie este de 12°, 14° C;

temperatura medie în luna ianuarie este între -6° și -8°C .

Durata intervalului de calm sporește în perioada de iarnă, mai ales când se produce fenomenul de inversiune termică.

inversiunile de temperatură în perioada de iarnă se manifestă pe un interval de peste 70 de zile;
înghețul se produce anual pe timp de 160 – 165 de zile;
cantitatea medie anuală a precipitațiilor este de circa 54mm;
Durata de stagnare a zăpezii crește în raport cu altitudinea reliefului;

Vântul este în strânsă legătură cu circulația generală a atmosferei și cu condițiile locale ale reliefului. Frecvența este de 0 – 10 % iar viteza medie anuală de 4 m/s. Valorile presiunii de referință a vânturilor, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 min. având 50 ani interval mediu de recurență este de 0,6 KPa.

Conform Normativului CR 1-1-3-2005, încadrarea zonei cercetate în arealul de calcul al valorii încărcării date de zăpadă pe sol este de $2,0 \text{ kN/m}^2$. Această valoare corespunde unui interval mediu de recurență IMR = 50 ani, sau echivalent unei probabilități de depășire într-un an de 2% (sau probabilități de nedepășire într-un an de 98%).

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț în care se încadrează zona studiată este de 1,00–1,10 m.

CONDIȚII SEISMICE

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică – partea 1 – prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani, are o valoare $a_g = 0,20 \text{ g}$.

Perioada de control (colț) T_c a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată perioada de colț are valoarea $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

CATEGORIA GEOTEHNICĂ ȘI RISCUL GEOTEHNIC

Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu NP074/2022: „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”. Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții. Încadrarea preliminară a unei lucrări într-una din categoriile geotehnice trebuie să se facă în mod uzual înainte de cercetarea terenului de fundare. Această încadrare poate fi ulterior schimbată în fiecare fază a procesului de proiectare și de execuție. Riscul geotehnic depinde de două grupe de factori: pe de o parte factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte factorii legați de structură și de vecinătățile acestora. Punctajul acordat în această fază de proiectare este următorul:

Factori de luat în vedere	Stabilirea categoriei geotehnice	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri bune	2
Apa subterană	Fără epuizmente	1

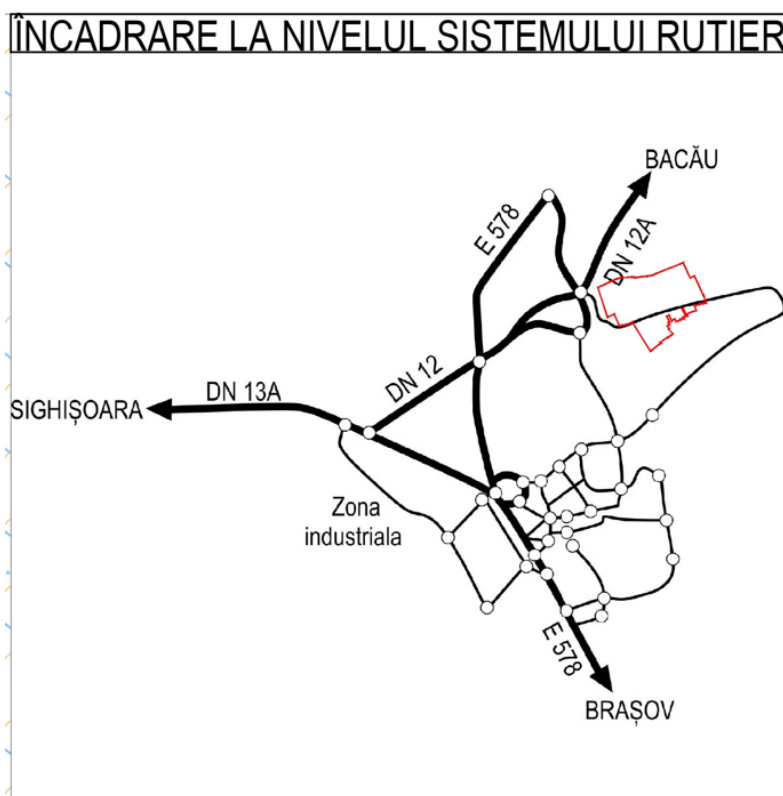
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	Zona E	2
Riscul geotehnic	Redus	9
Categoria geotehnică 1		

Cu un punctaj total de 9 puncte, considerăm că, ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

7. Circulația

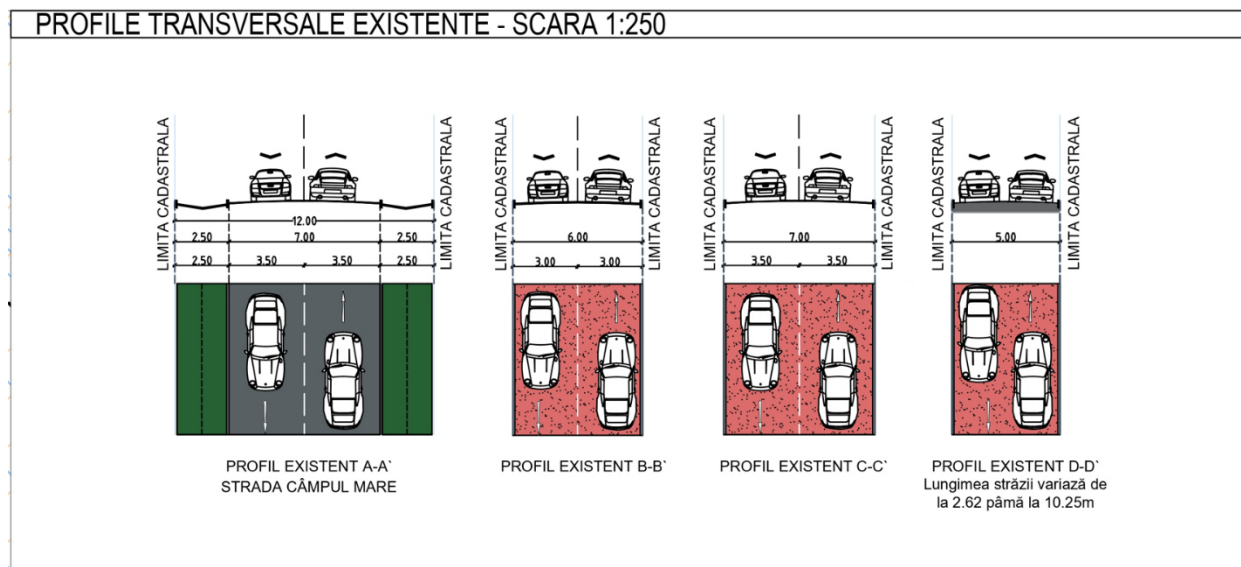
Zona studiată este deservită de rețeaua de circulație existentă a municipiului Miercurea Ciuc prin intermediul străzilor situate la limita perimetrului și în vecinătatea acestuia, care asigură legătura cu rețeaua principală de mobilitate urbană.

Circulația principală se desfășoară de-a lungul străzii Câmpul Mare, aceasta, împreună cu Str.Șumuleu fiind singurele străzi asfaltate din cadrul zonei reglementate.



Figură 2 Accesibilitate. Încadrare

Accesurile către locuințele existente direct din strada Câmpul Mare sau din străzi adiacente str. Câmpul Mare, cu profile detaliate în secțiunile de mai jos.



Figură 3 Profile stradale - existente

Accesul auto la amplasament se realizează în principal din trama stradală existentă aferentă zonelor de locuințe situate în proximitate, precum și prin drumuri locale cu caracter agricol sau de exploatare, cu profil variabil și amenajare neuniformă. Aceste trasee nu asigură o structură de circulație coerentă la nivelul întregii suprafețe analizate.

Rețeaua internă de circulație este slab dezvoltată, fiind caracterizată prin trasee discontinue, lățimi neuniforme și lipsa elementelor specifice străzilor urbane, respectiv trotuare, spații pentru circulația bicicletelor și zone de staționare organizate. Configurația parcellarului existent nu a permis formarea unei trame stradale regulate.

Circulația pietonală se desfășoară preponderent pe traseele rutiere existente, fără amenajări dedicate pe majoritatea sectoarelor din interiorul zonei. Legăturile pietonale cu zonele construite învecinate sunt realizate punctual, în funcție de accesurile existente.

În ceea ce privește transportul public, zona se află în aria de deservire a liniilor existente la nivel municipal, stațiile fiind amplasate pe arterele principale din proximitate. Accesibilitatea la transportul public este asigurată indirect, prin deplasare pietonală către aceste puncte.

Din punct de vedere al staționării, nu există amenajări organizate în interiorul perimetrului, parcare fiind realizată ocazional pe terenurile libere sau în incintele proprietăților din vecinătate.

Analiza situației existente evidențiază necesitatea realizării unei rețele de circulație interne structurate, care să asigure accesibilitatea tuturor parcelor, continuitatea legăturilor cu trama urbană existentă și integrarea modurilor alternative de mobilitate.

8. Ocuparea terenurilor

În interiorul zonei studiate pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Fuzhat” se regăsesc o serie de Planuri Urbanistice Zonale aprobate (PUZ „Z17-A Șumuleu”, aprobat cu HCL nr. 144/2009, PUZ „Z17-B Șumuleu”, aprobat cu HCL nr. 12/2012) care au format un țesut urban construit existent dar neunitar și destructurat.

Țesutul construit din vecinătatea zonei UTR „Fuzhat” e este reprezentat de către **construcții de tip locuințe individuale dispuse izolat pe sit**.

Ca particularități ale sitului, se observă o parcelare tipică terenurilor arabile – parcele cu o geometrie dreptunghiulară, cu deschideri la stradă înguste și adâncime considerabilă.

9. Echipare edilitară

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

Alimentarea cu apă se face din rețeaua publică.

Evacuarea apelor uzate se face printr-un branșament la **rețeaua publică de canalizare menajeră**.

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua electrică

Ca particularități ale sitului remarcăm prezența a **două trasee LEA care traversează situl** de la est la vest în lungul străzii Câmpul Mare și în partea de est a sitului de la nord la sud perpendicular la strada Câmpul Mare. Pe direcția nord-sud, există două trasee LEA paralele una de 110KV și cealaltă de 20KV

În momentul de față rețelele edilitare există de-a lungul str. Câmpul Mare și în sudul și estul sitului unde există deja zone construite.

Documentația prevede asigurarea infrastructurii edilitare complete, respectiv alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat sau individual conform normelor sanitare în vigoare, sistem de canalizare pentru colectarea, evacuarea și epurarea apelor uzate, precum și sisteme de colectare selectivă a deșeurilor menajere, pe toate căile de comunicație propuse prin PUZ.

Zona analizată beneficiază de prezența rețelilor tehnico-edilitare în proximitatea perimetrului, acestea fiind dezvoltate de-a lungul străzilor existente care delimitează situl și în zonele rezidențiale învecinate.

Alimentarea cu apă este asigurată prin rețeaua publică existentă la nivel municipal, cu posibilitatea extinderii acesteia în interiorul perimetrului analizat prin intermediul viitoarei rețele stradale.

Evacuarea apelor uzate menajere și apelor pluviale se realizează în prezent prin racorduri la rețeaua publică de canalizare în zonele construite limitrofe, perimetrul studiat nefiind echipat integral cu infrastructură de canalizare menajeră și pluvială. Extinderea rețelilor este necesară pentru deservirea dezvoltărilor viitoare.

Alimentarea cu gaze naturale este disponibilă în proximitate, conductele existente fiind amplasate de-a lungul arterelor principale din vecinătate, cu posibilitatea extinderii către noile parcele.

Alimentarea cu energie electrică este realizată prin rețeaua existentă de distribuție, amplasamentul fiind traversat de trasee de linii electrice aeriene de medie tensiune, care generează zone de protecție și impun condiționări privind amplasarea construcțiilor și organizarea spațiilor publice.

Rețelele de telecomunicații sunt prezente în zonele construite limitrofe și pot fi extinse odată cu realizarea infrastructurii stradale.

În momentul de față rețelele edilitare există de-a lungul str. Câmpul Mare și în sudul și vestul sitului unde există deja zone cosntruite.

În zona de acces principal la perimetrul reglementat, respectiv strada Câmpul Mare, este elaborată documentația tehnică pentru reabilitarea infrastructurii rutiere, aflată în fază de proiect tehnic și documentație pentru autorizarea lucrărilor de construire. Proiectul vizează modernizarea unei străzi de legătură între zonele locuite Toplița Ciuc și Șumuleu Ciuc, cu un trafic estimat de aproximativ 2.500 vehicule/zi și utilizare pentru mobilitate alternativă.

Documentația prevede reconfigurarea profilului stradal prin realizarea trotuarelor, amenajarea pistei pentru biciclete, modernizarea platformei rutiere și implementarea unui sistem de colectare și evacuare a apelor meteorice prin rigole și descărcări controlate în punctele existente. Analiza situației existente a evidențiat absența facilităților pietonale, colmatarea șanțurilor și lipsa unui sistem pluvial coerent, aspecte care sunt abordate prin soluția tehnică propusă.

Principiile de echipare edilitară și de gestionare a apelor meteorice prevăzute pentru strada Câmpul Mare sunt preluate și corelate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal, rețeaua pluvială fiind extinsă la nivelul circulațiilor propuse astfel încât să se asigure colectarea separată a apelor meteorice și continuitatea sistemului tehnic.

Corelarea cu documentația de infrastructură existentă permite integrarea dezvoltării propuse în sistemul de mobilitate și echipare edilitară al municipiului, stabilind cadrul pentru realizarea etapizată a lucrărilor de urbanizare.

În prezent, echiparea edilitară a perimetrului este parțială și neuniform distribuită, fiind necesară realizarea și extinderea rețelilor tehnico-edilitare în corelare cu dezvoltarea tramei stradale și cu organizarea funcțională a zonei.

10. Probleme de mediu

Analiza cadrului natural și a situației existente evidențiază o serie de condiționări care trebuie avute în vedere în procesul de reglementare urbanistică și în realizarea intervențiilor ulterioare.

În ceea ce privește protecția mediului, în zona analizată am identificat următoarele probleme:

- lipsa amenajărilor spațiilor verzi publice.
- inexistența unor aliniamente de arbori și neîngrijirea corespunzătoare a spațiului verde existent.

Amplasamentul este traversat de linii electrice aeriene de medie tensiune, pentru care se instituie zone de protecție și siguranță conform legislației specifice. Acestea generează restricții privind amplasarea

construcțiilor și impun corelarea organizării spațiilor verzi, a circulațiilor și a dotărilor publice cu culoarele tehnice existente.

În partea nordică a sitului se află o zonă de protecție aferentă unei activități zootehnice, care determină condiționări privind amplasarea funcțiunilor sensibile și necesitatea menținerii unor suprafețe neconstruite cu rol de tampon. Organizarea spațială a zonei va avea în vedere integrarea acestor suprafețe în sistemul spațiilor verzi și al circulațiilor.

Din punct de vedere hidrogeologic, studiul geotehnic nu indică prezența apei subterane la adâncimile investigate și nu evidențiază fenomene de băltire permanentă. Cu toate acestea, caracterul actual al terenului și absența unei sistematizări verticale impun realizarea unor soluții adecvate de colectare și evacuare a apelor meteorice odată cu dezvoltarea zonei.

Structura funciară fragmentată și lipsa infrastructurii rutiere și edilitare constituie factori care pot genera utilizări necontrolate ale terenurilor și intervenții punctuale fără coerență spațială. Reglementarea urbanistică la nivel de ansamblu este necesară pentru delimitarea suprafețelor destinate circulațiilor, dotărilor publice și spațiilor verzi, precum și pentru corelarea acestora cu infrastructura existentă.

Analiza riscurilor naturale indică un nivel redus de risc geotehnic, amplasamentul nefiind afectat de alunecări de teren și nefiind încadrat în zone cu potențial semnificativ de inundabilitate. Condițiile terenului permit realizarea construcțiilor cu soluții uzuale de fundare, cu respectarea recomandărilor studiilor de specialitate.

Problemele de mediu identificate sunt preponderent de natură funcțională și infrastructurală, fiind legate de integrarea culoarelor tehnice, de relația cu activitățile existente din vecinătate și de necesitatea organizării sistemului de drenaj și a spațiilor verzi.

11. Opțiuni ale populației

Evoluția recentă a municipiului Miercurea Ciuc evidențiază o orientare constantă a cererii de locuire către zonele periferice care dispun de suprafețe compacte de teren și posibilitatea realizării unei infrastructuri urbane adecvate. În arealul analizat, această tendință se reflectă prin solicitări de reglementare urbanistică, inițiative de construire și interes manifestat de proprietarii terenurilor pentru valorificarea acestora în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General.

Structura proprietății, caracterizată printr-un număr ridicat de deținători și parcele rezultate din utilizări agricole anterioare, a generat necesitatea unei abordări unitare privind organizarea spațială. Opțiunile exprimate de proprietari și de autoritatea publică locală converg către realizarea unei trame stradale coerente, asigurarea accesului la utilități și stabilirea unor reguli clare privind utilizarea terenurilor.

În cadrul zonei se remarcă interesul pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, în special locuințe individuale și forme de locuire cu densitate redusă și medie, în corelare cu dotări de proximitate și spații publice. Această orientare este susținută de poziția amplasamentului în raport cu zone rezidențiale existente, de accesibilitatea la infrastructura municipală și de condițiile naturale favorabile.

Totodată, opțiunile populației și ale proprietarilor vizează realizarea unei infrastructuri complete care să includă circulații carosabile și pietonale, rețele edilitare, spații verzi și dotări publice necesare funcționării zonei la standarde urbane. Necesitatea asigurării unui tratament echitabil pentru proprietari și a unei dezvoltări coordonate constituie elemente recurente în solicitările formulate.

Inițierea documentației de urbanism la nivel de ansamblu răspunde acestor opțiuni prin stabilirea cadrului de reglementare necesar reorganizării parcelare, delimitării suprafețelor destinate domeniului public și corelării intervențiilor private cu realizarea infrastructurii. Prin această abordare se urmărește evitarea dezvoltărilor punctuale necorelate și asigurarea unei evoluții spațiale coerente a zonei.

12. Zone speciale

În perimetrul zonei studiate prin prezentul PUZ, dar strict în afara limitelor zonei reglementate, se regăsește așezarea informală identificată administrativ prin exclava din strada Șumuleu nr. 33. Această zonă face obiectul Hotărârii Consiliului Local nr. 247/2022, fiind recunoscută oficial ca o așezare informală ce necesită măsuri de remediere socială și urbanistică.

Amplasamentul reprezintă un punct critic pe traseul legăturii rutiere dintre zona Șumuleu-Ciuc și zona centrală a orașului. Propunerile de modernizare a tramei stradale în zona Fuzhat vor asigura continuitatea accesului către acest sector.

Documentația „Planul de măsuri privind așezările informale de pe teritoriul UAT Miercurea-Ciuc - Zona Șumuleu 33” notează că indicatorii de viață din această exclavă sunt semnificativ sub media populației majoritare din cartierul adiacent Șumuleu. Planul de măsuri pentru reglementarea situației juridice a terenurilor și a condițiilor de locuire are un termen de implementare de 20 de ani de la demararea procedurilor.

II. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

13. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate pentru zona analizată evidențiază caracteristicile amplasamentului și condițiile necesare organizării spațiale și realizării infrastructurii aferente.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul prezintă condiții favorabile realizării construcțiilor, stratificația terenului fiind alcătuită din depozite granulare cu capacitate portantă ridicată. Nivelul apei subterane nu a fost interceptat la adâncimile investigate, iar categoria geotehnică indică un nivel redus de risc. Aceste caracteristici permit utilizarea unor soluții uzuale de fundare, cu respectarea recomandărilor tehnice specifice.

Analiza morfologică și a ocupării terenurilor evidențiază existența unui parcelar fragmentat, rezultat din utilizări agricole, care nu permite organizarea unei structuri urbane coerente în absența unei reglementări

unitare. Gradul redus de ocupare cu construcții și lipsa suprafețelor delimitate pentru funcțiuni publice confirmă necesitatea reorganizării spațiale la nivel de ansamblu.

Analiza circulației indică o accesibilitate asigurată la nivel perimetral prin rețeaua existentă, dar evidențiază absența unei trame stradale interne și lipsa amenajărilor dedicate circulației pietonale și modurilor alternative de mobilitate. Configurația actuală impune stabilirea unei rețele ierarhizate care să asigure accesul la toate parcelele și integrarea zonei în sistemul de mobilitate urbană.

Analiza echipării edilitare arată prezența rețelelor în proximitate și posibilitatea extinderii acestora, cu condiția corelării cu dezvoltarea circulațiilor și cu delimitarea suprafețelor destinate infrastructurii publice. Amplasamentul este traversat de trasee tehnice care impun zone de protecție și condiționări privind organizarea funcțională.

Din punct de vedere al mediului, nu au fost identificate riscuri naturale majore care să limiteze dezvoltarea zonei, însă sunt necesare măsuri privind gestionarea apelor meteorice, integrarea culoarelor tehnice și menținerea unor suprafețe neconstruite în relație cu funcțiunile existente din vecinătate.

În ansamblu, studiile de fundamentare confirmă posibilitatea dezvoltării zonei în condițiile stabilirii unei structuri urbane coerente, realizării infrastructurii publice și corelării intervențiilor cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

14. Valorificarea cadrului natural

Caracteristicile cadrului natural ale amplasamentului permit organizarea spațială a zonei în corelare cu morfologia terenului, cu elementele tehnice existente și cu funcțiunile din vecinătate.

Relieful uniform, cu pante reduse, facilitează trasarea unei rețele de circulație coerente și realizarea sistematizării verticale fără lucrări de amploare. Configurația terenului permite organizarea parcelelor și a spațiilor publice în mod continuu, asigurând accesibilitatea și utilizarea eficientă a suprafeței reglementate.

Prezența culoarelor tehnice generate de liniile electrice aeriene determină delimitarea unor suprafețe neconstruibile care pot fi integrate în sistemul spațiilor verzi, al circulațiilor pietonale și al traseelor pentru mobilitate alternativă. Aceste suprafețe contribuie la structurarea zonei și la crearea unor continuități spațiale între diferitele subzone funcționale.

În partea nordică a sitului, zona de protecție aferentă activităților existente impune menținerea unor suprafețe neconstruite, care pot fi valorificate prin amenajări peisagistice, spații verzi și zone de recreere cu caracter local, asigurând o tranziție între funcțiunile existente și dezvoltările propuse.

Condițiile hidrogeologice favorabile și absența fenomenelor de instabilitate permit realizarea unui sistem de colectare și evacuare a apelor meteorice integrat în infrastructura stradală și în spațiile verzi, contribuind la funcționarea adecvată a zonei și la menținerea echilibrului hidrologic.

Valorificarea cadrului natural se realizează prin corelarea elementelor neconstruibile cu structura

funcțională și cu rețeaua de circulație, astfel încât acestea să participe la organizarea spațială a zonei și la definirea sistemului de spații publice.

15. Modernizarea circulației

Străzile propuse vor avea o **ierarhie bine definită prin profilul stradal si fronturi**. Pe lângă str. Câmpul Mare, străzile principale din interiorul țesutului cu caracter de stradă principală au sens dublu de circulație, si zonă verde de protecție sau zonă de parări la stradă și benzi de biciclete. Profilele acestor străzi sunt de aproximativ 18m. În același timp, străzile secundare, au un caracter rezidențial, cu restricții de viteză si profile de max. 12m cu sesn sublu sau unic. Mai jos sunt prezentare toate tipurile de profile propuse.

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Mun. Miercurea Ciuc.

Se propune realizarea unui **sistem de** străzi care preiau parte din străzile de pământ existente și formează insule coerente în interiorul cărora se pot realiza parcele optime astfel încât să se poată realiza o **viabilizare imobiliară complexă**.

Pentru o mai bună accesibilitate a zonei cu centrul municipiului, se propune realizarea unui traseu velo ce se va lega de trama de piste de biciclete ale orasului. De asemenea profilele noi propuse vor avea în vedere realizarea de piste de biciclete adiacent carosabilului, separate printr-o zonă vede de siguranță.

În zona de acces principal la perimetrul reglementat, respectiv strada Câmpul Mare, este elaborată documentația tehnică pentru reabilitarea infrastructurii rutiere, aflată în fază de proiect tehnic și documentație pentru autorizarea lucrărilor de construire. Proiectul vizează modernizarea unei străzi de legătură între zonele locuite Toplița Ciuc și Șumuleu Ciuc, cu un trafic estimat de aproximativ 2.500 vehicule/zi și utilizare pentru mobilitate alternativă.

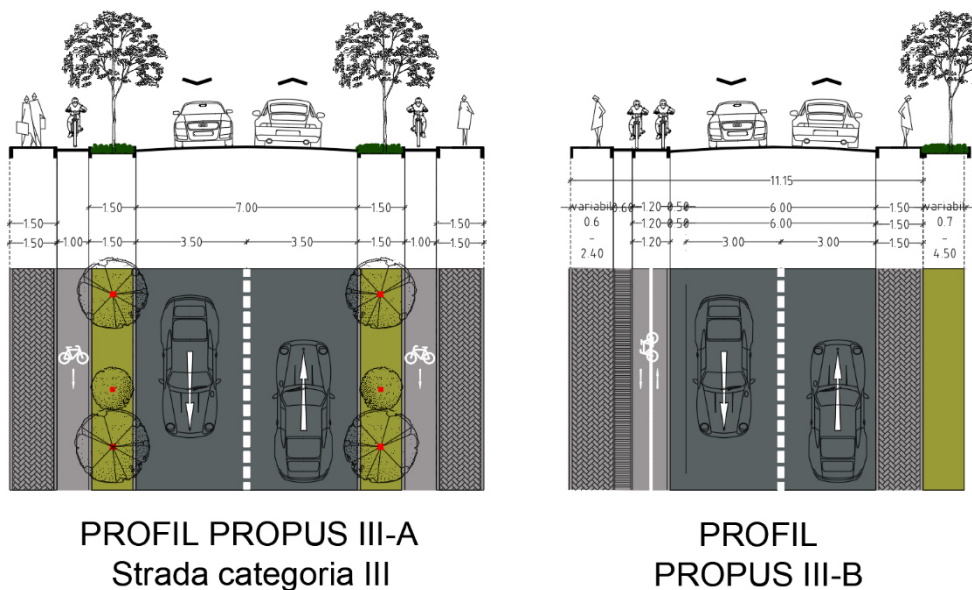
Documentația prevede reconfigurarea profilului stradal prin realizarea trotuarelor, amenajarea pistei pentru biciclete, modernizarea platformei rutiere și implementarea unui sistem de colectare și evacuare a apelor meteorice prin rigole și descărcări controlate în punctele existente. Analiza situației existente a evidențiat absența facilităților pietonale, colmatarea șanțurilor și lipsa unui sistem pluvial coerent, aspecte care sunt abordate prin soluția tehnică propusă.

Principiile de echipare edilitară și de gestionare a apelor meteorice prevăzute pentru strada Câmpul Mare sunt preluate și corelate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal, rețeaua pluvială fiind extinsă la nivelul circulațiilor propuse astfel încât să se asigure colectarea separată a apelor meteorice și continuitatea sistemului tehnic.

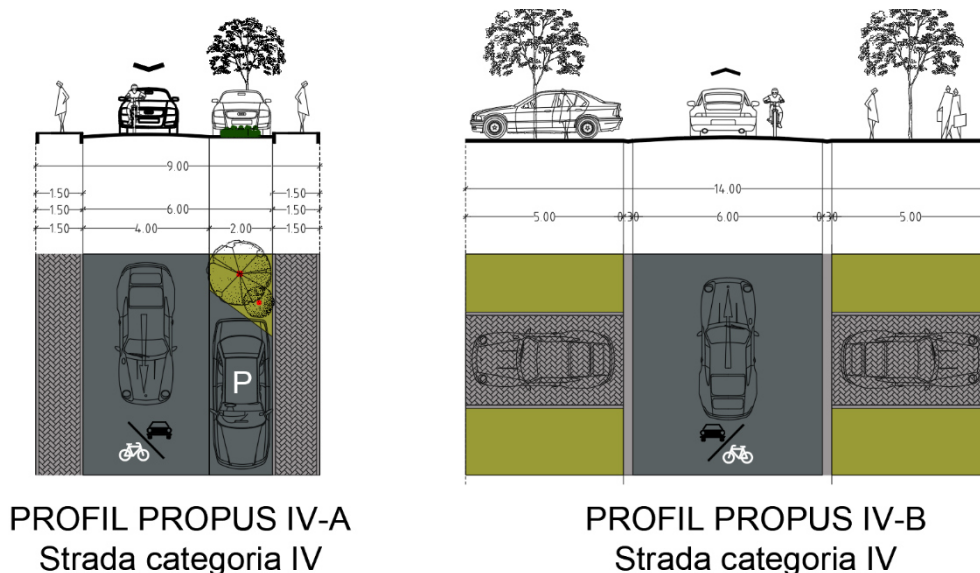
Corelarea cu documentația de infrastructură existentă permite integrarea dezvoltării propuse în sistemul de mobilitate și echipare edilitară al municipiului, stabilind cadrul pentru realizarea etapizată a lucrărilor de urbanizare.

În zona de sud a planului urbanistic zonal se propune modernizarea circulației existente și dotarea acesteia cu toate utilitățile aferente procesului de urbanizare. Această intervenție este concepută ca un

suport tehnic esențial pentru viitoarea reorganizare și reglementare a zonei informale existente (zona informală II). Prin extinderea rețelelor de utilități și modernizarea accesului în această zonă de contact, se creează premisele necesare pentru ca așezarea să fie deservită eficient de infrastructura urbană, susținând măsurile de integrare prevăzute în HCL nr. 247/2022



Figură 4 - Profile stradale propuse – strazi principale



Figură 5 - Profile stradale propuse – strazi secundare

Parcaje și garaje

Parcarea autovehiculelor se va realiza în spații special amenajate, respectându-se prevederile Anexei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc. Locurile de parcare

pentru investiția propusă sunt destinate autovehiculelor persoanelor ce desfășoară activități aferente funcțiilor propuse.

Pentru locuințele individuale se va asigura **cel puțin un loc de parcare în incintă**.

Pentru zona de dotări servicii stabilirea necesarului de parcări pentru autovehicule în funcție de caracterul activității se va face prin însumarea necesarului de locuri de parcare pentru fiecare activitate în parte, după formula:

$$\text{NecP} = \text{SUM} (\text{Padm}, \text{Pprod}, \text{Pdep}, \text{Pcom}, \text{Pap}, \text{Ptr}, \text{Pfsi})$$

Padm - pentru clădirile, respectiv părțile din clădiri cu funcțiuni administrative (management, contabilitate, financiar, de personal și alte asemenea) se va asigura un loc de parcare pentru salariați la „ fiecare 40 mp de suprafață construită desfășurată, prescurtat în continuare KBF, plus un spor minim pentru persoane externe de 200 mp din KBF. În cazul în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, cu o capacitate totală de peste 50 de locuri, se va asigura câte un loc de parcare pentru autocar de 50 de locuri pentru fiecare 100 de locuri, inclusiv.

Pcom - pentru clădirile, respectiv părțile din clădiri cu funcțiuni de prestare de servicii tehnice și desfacere de produse și mărfuri, (depozitare și vânzare cu amănuntul sau cu ridicata și amănuntul), cu excepția celor de alimentație publică, se va asigura pentru clienți un număr de parcare după cum urmează:

Mărimea KBF (mp) aferentă funcțiunii de desfacere	Pentru o singură unitate comercială	Pentru complexuri comerciale
Până la 200 mp, inclusiv	4 locuri, din care unul pentru persoanele cu dizabilități	Nu e cazul
Până la 500 mp, inclusiv	4 locuri, din care unul pentru persoanele cu dizabilități + un loc la fiecare 75 mp, pentru ceea ce depășește 200 mp	Nu e cazul
De la 500 mp până la 1000 mp, inclusiv	8 locuri, din care unul pentru persoanele cu dizabilități + câte 2 locuri la fiecare 100 mp, pentru ceea ce depășește 500 mp	12 locuri, din care cel puțin două pentru persoanele cu dizabilități + câte un loc la fiecare 50 mp, pentru ceea ce depășește 500 mp
De la 1000 mp până la 2000 mp, inclusiv	Nu e cazul	22 de locuri, din care cel puțin trei pentru persoanele cu dizabilități + câte 2 locuri de parcare la fiecare 80 mp, pentru ceea ce depășește 1000 mp
Peste 2000 mp	Nu e cazul	50 de locuri, din care 5 pentru persoane cu dizabilități + 3 locuri de parcare la fiecare 100 mp, pentru ceea ce depășește 2000 mp

Tabel 1: Asigurarea nr. de parcări

Pap - pentru clădirile, respectiv părțile din clădiri cu funcțiuni de unități de alimentație publică se vor asigura pentru clienți două locuri, plus un loc de parcare pentru fiecare masă echivalentă. Numărul de mese echivalente se calculează prin împărțirea locurilor pe scaune, canapele și alte

asemenea la 4, rezultatul rotunjindu-se în sus. Dintre aceste locuri cel puțin unul va fi pentru persoanele cu dizabilități. În plus, separat de locurile de parcare rezervat clienților se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității. În cazul în care în aceste locații de alimentație publică se desfășoară, chiar și ocazional, nunți, bancheturi, reuniuni și alte asemenea, se va asigura cel puțin un loc pentru un autocar de 50 de persoane și în plus câte un loc parcare pentru autocar de 50 de persoane la fiecare 25 de mese echivalente.

Pfsi - pentru funcțiuni de sănătate și învățământ se va asigura un loc de parcare la două persoane angajate, inclusiv cu fracțiune de normă, inclusiv colaboratori și alte asemenea și câte un loc de parcare pentru fiecare 5 clienți estimați (pacienți, studenți, etc.). Zona de parcare pentru personalul propriu va fi separat de cel al clienților.

Numărul total de locuri de parcare în funcție de caracterul activității se stabilește prin însumarea locurilor necesare pe funcțiuni determinate în conformitate cu cele de mai sus.

Fiecare agent economic este obligat ca în zona accesului public principal să amenajeze spații destinate bicicletelor, de preferință acoperite. Capacitatea de stocare pentru fiecare caz în parte este egală cu numărul de total de parcări pentru autoturisme determinat conform regulilor stabilite în acest sens.

16. Zonificarea funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

Conform **PUG mun. Miercurea Ciuc aprobat cu H.C.L. nr. 367/ 2018** zona studiată prin PUZ se află în **zona UL-1**, unde: utilizările funcționale admise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement. Calitatea spațiilor publice joacă un rol important pentru valorificarea imobiliară a terenurilor aferente și va influența calitatea vieții locuitorilor. Elemente de mediu și spații verzi;
- căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- rețele de echipare edilitară;

Utilizările funcționale admise cu condiționări pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

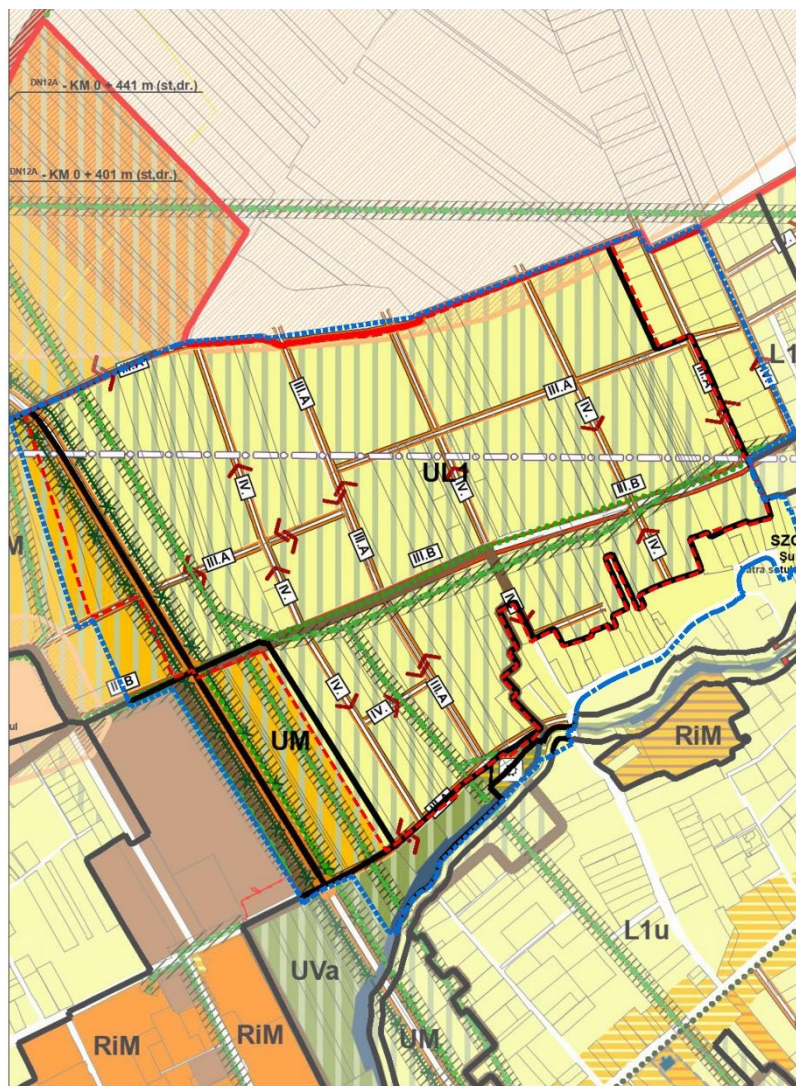
- servicii aferente funcțiunii de locuire, conform anexei nr.1 al RLU aferent PUG;
- grădinițe.

Utilizările funcționale interzise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;

- amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente;
- funcțiunile industriale, în conformitate cu RLU aferent PUG.

Reglementările privind utilizările funcționale interzise are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.



Figură 6 Zona studiată prin PUZ

Tabel 2 Bilanț cu tipul de proprietăți a terenurilor:

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR	SUPRAFAȚA	PROCENT
	Ha	%
TEREN GENERATOR PUZ ÎN PROPRIETATEA MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC	1,27	3,26%
TERENURI ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ	37,64	96,74%
TOTAL	38,91	100,00%

Indici urbanistici

Conform P.U.G. zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc, în UTR **UL-1 Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare)**.

Regim juridic

Terenul pe care urmează a se realiza investiția (terenul ce a generat P.U.Z.) se află în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc și este reprezentat de **proprietăți private ale persoanelor fizice si/sau juridice, proprietăți din domeniul public al UAT Miercurea Ciuc precum și terenuri rezervă la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra acestora**.

Majoritatea terenurilor din zona studiată sunt terenuri private ale persoanelor fizice sau juridice. Terenurile publice administrate de primăria municipiului sunt reprezentate de străzile existente.

Regim economic

Destinația zonei conform Regulament Local de Urbanism (RLU), aferent Plan Urbanistic General (PUG) al Municipiului Miercurea Ciuc aprobat cu Hotărârea Consiliului Local (HCL) nr. 376 din 2018 este **UL1-Locuințe cu regim redus de înălțime**.

Regim tehnic:

Conform caietului de sarcini:

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ			
UTR (cf. PUG)	Utilizare teren	Suprafață	
		mp	%
UL1 + UM	Teren liber de construcții	340.138,97	84,03%
	Zona locuințe cu regim redus de inaltime	19.149,94	4,73%
	Zona mixta	0,00	0,00%
	Zona servicii si comert	0,00	0,00%
	Zona verde cu rol de agrement	0,00	0,00%
	Zona cai de comunicatie si transport	45.506,09	8,97%
	TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ	404.795,00	100%

Zonificare funcțională – reglementări

Dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung va trebui să țină cont de **PUG mun. Miercurea Ciuc aprobat cu H.C.L. nr. 367/ 2018**, unde zona studiată prin PUZ se află încadrată în **zona UL1**.

Utilizările funcționale admise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

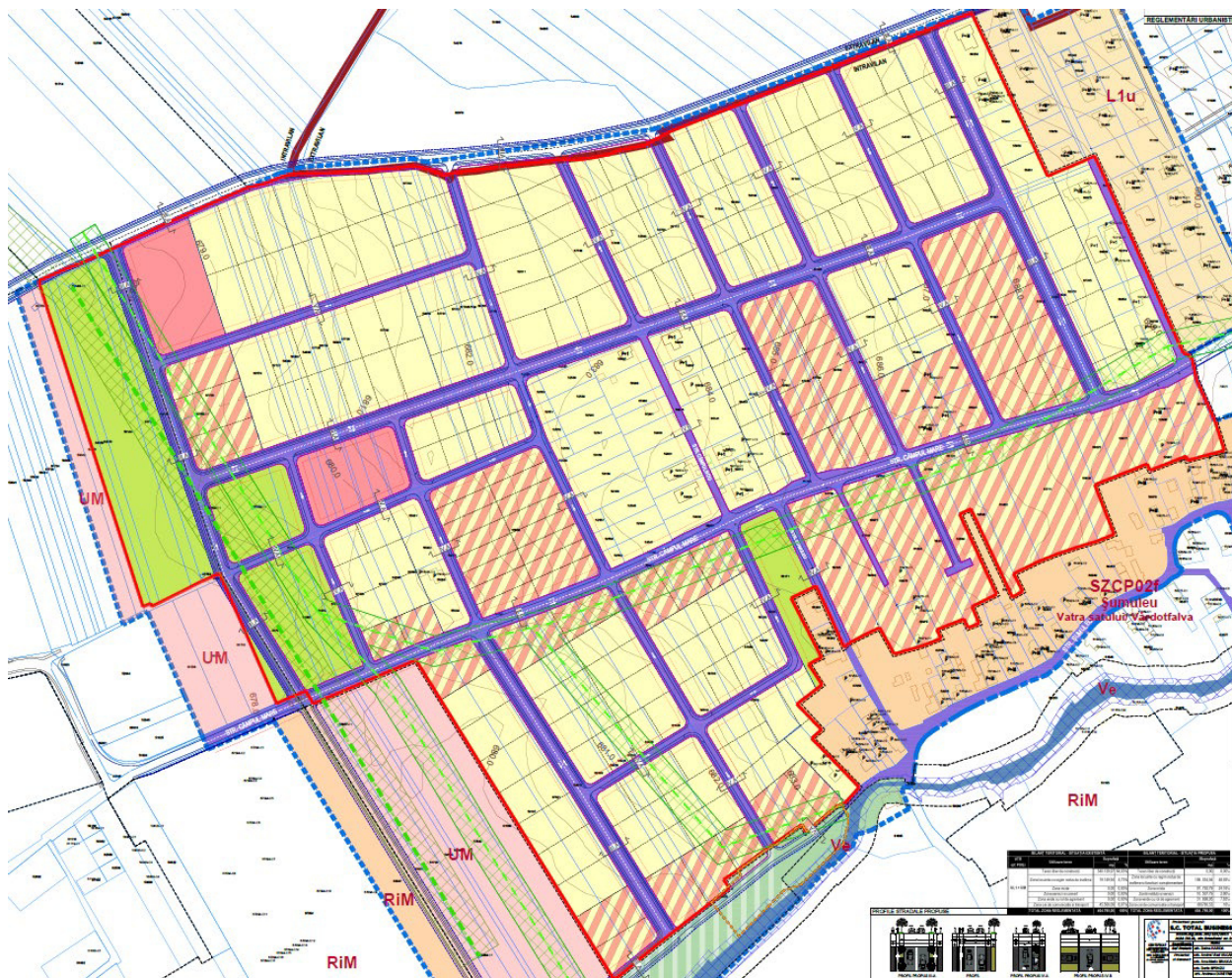
- locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement. Calitatea spațiilor publice joacă un rol important pentru valorificarea imobiliară a terenurilor aferente și va influența calitatea vieții locuitorilor. Elemente de mediu și spații verzi;
- căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- rețele de echipare edilitară;

Pentru zona reglementată prin PUZ:

- Existent conform P.U.G. Municipiul Miercurea - Ciuc aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018
 - **UTR UL1** Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare)
- Propus prin prezentul PUZ pentru zona reglementată:
 - **Zonă locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare**
 - **Zonă mixtă**
 - **Zonă instituții și servicii**
 - **Zonă verde cu rol de agrement**

Bilanț zone funcționale propuse:

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ				BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA PROPUȘA		
UTR (cf. PUG)	Utilizare teren	Suprafață		Utilizare teren	Suprafață	
		mp	%		mp	%
UL1 + UM	Teren liber de construcții	340.138,97	84,03%	Teren liber de construcții	0,00	0,00%
	Zona locuinte cu regim redus de inaltime	19.149,94	4,73%	Zona locuinte cu regim redus de inaltime si functiuni complementare	198.034,94	48,92%
	Zona mixta	0,00	0,00%	Zona mixta	97.792,79	24,16%
	Zona servicii si comert	0,00	0,00%	Zonă instituții și servicii	10.507,79	2,60%
	Zona verde cu rol de agrement	0,00	0,00%	Zona verde cu rol de agrement	31.698,95	7,83%
	Zona cai de comunicatie si transport	45.506,09	8,97%	Zona cai de comunicatie si transport	66760,53	16%
	TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ	404.795,00	100%	TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ	404.795,00	100%



Figură 7 - Schema funcțională propusă prin PUZ

Accesul pe parcelă se va face din străzile nou create. Accesul pe parcelă cât și cel pietonal se vor face din circulații publice.

Zona spații verzi

Prevederile Planului de Urbanism General cu privire la spațiile verzi vor fi preluate de către Planul de Urbanism Zonal și vor servi ca prevederi minime.

Prezentul PUZ propune realizarea de spații verzi în **zona de protecție LEA**, în partea de vest a sitului, astfel încât terenurile neconstruibile din zona de protecție să aibă o funcționalitate practică ca și în zona de legătură a strazii Câmpul mare cu Strada Sumuleu, fiind punct central de deservire a locuirii adiacente.

Spațiile verzi plantate vor fi amenajate astfel:

- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului;
- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.

- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor;
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Condiționări

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

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la RLU aferent PUZ, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

1. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
2. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
3. 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;
- 4. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- 5. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- 6. activitatea se va desfășura numai în interior.

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

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

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

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

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

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

17. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică.

Alimentarea cu gaz se va face prin racordarea la rețeaua de gaze naturale existente.

Evacuarea apelor uzate se face printr-un branșament la **rețeaua publică de canalizare menajeră**.

Se propune rețea de canalizare pluvială.

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua electrică

Ca particularitate a sitului se remarcă prezența a **două trasee LEA care traversează situl** de la nord est la nord vest în partea de nord est a sitului și una care traversează situl de la est la vest paralel cu strada Câmpul Mare, dintre care o linie LEA este de 20KV iar cealaltă de 110KV.

În momentul de față rețelele edilitare există de-a lungul str. Câmpul Mare și în sudul și estul sitului unde există deja zone construite. Dezvoltarea echipării edilitare a zonei se realizează în corelare cu organizarea tramei stradale propuse și cu etapizarea intervențiilor urbanistice, având ca obiectiv asigurarea funcționării unitare a tuturor subzonelor reglementate.

Rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații vor fi extinse din infrastructura existentă în proximitatea amplasamentului și vor fi dimensionate în funcție de funcțiunile propuse și de capacitatea de dezvoltare a zonei.

Pe toate circulațiile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va asigura echiparea completă cu rețele edilitare, acestea urmând a fi amplasate în mod coordonat în domeniul public, preponderent subteran, în culoarele tehnice aferente profilurilor stradale. Organizarea rețelelor va avea în vedere accesul facil pentru exploatare și mentenanță, precum și evitarea interferențelor între diferitele sisteme tehnice.

Sistemul de alimentare cu apă va fi realizat prin extinderea conductelor existente și prin constituirea unei rețele buclate, care să asigure continuitatea alimentării și posibilitatea intervențiilor tehnice. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețea de canalizare gravitațională, corelată cu configurația terenului și cu punctele de racord existente.

Apele meteorice vor fi colectate printr-un sistem separat, integrat în infrastructura stradală, cu soluții care pot include rigole, conducte dedicate și suprafețe permeabile în cadrul spațiilor verzi, în vederea reducerii debitelor de scurgere și a menținerii echilibrului hidrologic.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelelor existente și, după caz, prin realizarea de noi puncte de transformare, amplasate în corelare cu structura funcțională. Traseele liniilor electrice aeriene existente vor fi luate în considerare în organizarea spațiilor și a infrastructurii, cu respectarea zonelor de protecție.

Rețeaua de gaze naturale va fi extinsă de-a lungul circulațiilor propuse, asigurând racordarea parcelelor și a dotărilor publice. Rețelele de telecomunicații vor fi realizate concomitent cu celelalte utilități, în infrastructură subterană. Rețelele de telecomunicații nefuncționale vor fi dezafectate.

Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza etapizat, în corelare cu realizarea circulațiilor și cu organizarea parcelară, constituind o condiție prealabilă pentru autorizarea construcțiilor.

18. Protecția mediului

Măsurile privind protecția mediului au în vedere integrarea dezvoltării propuse în cadrul natural existent, limitarea impactului asupra factorilor de mediu și asigurarea condițiilor pentru funcționarea durabilă a zonei.

Organizarea spațială a zonei propune corelarea suprafețelor construibile cu sistemul spațiilor verzi, al circulațiilor și al culoarelor tehnice, astfel încât elementele neconstruibile generate de rețelele existente și de zonele de protecție să fie valorificate ca parte a structurii verzi. Suprafețele aferente zonelor de protecție ale liniilor electrice aeriene și ale funcțiunilor existente din vecinătate vor fi utilizate preponderent pentru amenajări peisagistice, circulații pietonale și trasee pentru mobilitate alternativă.

Gestionarea apelor meteorice se va realiza printr-un sistem separat de canalizare pluvială, integrat în infrastructura stradală și completat de soluții de infiltrare și retenție în cadrul spațiilor verzi, în vederea reducerii scurgerilor de suprafață și a menținerii echilibrului hidrologic. Sistemul de sistematizare verticală va fi proiectat astfel încât să evite acumulările de apă și să asigure drenajul controlat al terenului.

Protecția solului va fi asigurată prin limitarea lucrărilor de terasament la strictul necesar, prin reutilizarea stratului vegetal în amenajările peisagistice și prin stabilirea unor suprafețe minime de spații verzi conform prevederilor regulamentare. Organizarea parcelară și a circulațiilor va avea în vedere menținerea continuității suprafețelor permeabile.

Din punct de vedere al calității aerului și al mediului acustic, funcțiunile propuse sunt compatibile cu caracterul zonei, nefiind prevăzute activități cu impact semnificativ asupra factorilor de mediu. Structura funcțională, caracterizată preponderent prin locuire și dotări de proximitate, contribuie la limitarea traficului de tranzit și la reducerea surselor de poluare.

Integrarea culoarelor tehnice și a zonelor de protecție în sistemul spațiilor publice contribuie la crearea unor zone tampon între funcțiuni și la asigurarea unor condiții adecvate de confort ambiental. În relație cu activitățile existente din vecinătate vor fi menținute distanțele și suprafețele neconstruite necesare reducerii impactului potențial.

Măsurile de protecție a mediului vor fi detaliate în etapele ulterioare de proiectare, prin proiectele de specialitate privind infrastructura edilitară, amenajările peisagistice și organizarea spațiilor publice, cu respectarea legislației în vigoare.

Planul urbanistic zonal propune organizarea funcțională a zonelor în vederea creării cadrului și confortului urban necesar.

Protecția calității apelor

- Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua de apă existentă
- În zonă va exista sistem de canalizare care va prelua atât apele menajere cât și pluviale
- Apele pluviale de pe aleile de acces vor fi direcționate către sistemul de canalizare. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streșinilor sau a apelor meteorice pe terenul funcțiunilor vecine.

Protecția aerului

- Se recomandă instalarea de centrale termice individuale cu combustibil gaze naturale. Acest tip de încălzire este în momentul de față cel mai performant din punctul de vedere al costurilor și cel mai puțin poluant.
- Gazele arse rezultate pot fi factor de poluare a mediului dacă emisiile de componente poluante nu se înscriu în prescripțiile Ord. 462/95. Pentru eliminarea gazelor de ardere sunt contruite coșuri metalice de fum autoportante prin acoperiș. Se va asigura controlul și verificare tehnică periodică a centralelor termice și a instalațiilor anexe.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

- Activitatea nu generează zgomote și vibrații. Din amplasarea pe teren și materialele de construcție și finisaje utilizate se vor asigura limitele admisibile din STAS 10009-82.
- Pe perioada execuției nu se vor folosi utilaje și echipamente care să producă zgomot și vibrații peste limitele admise.

Protecția împotriva radiațiilor

- Nu este cazul

Protecția solului și a subsolului

- Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia cu un operator autorizat contractul de ridicare periodică a deșeurilor.
- Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol.
- Platforma parcarilor și platformele vor fi impermeabilizate pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- Nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

- Se vor menține și întreține în mod corespunzător spațiile verzi publice și private prevăzute în proiect.
- Pentru construcții și amenajări sportive se propun spații verzi și plantate în proporție de minimum 30% din suprafața terenului.
- Nivelul estimat al zgomotului ambiental se consideră că se încadrează în prevederile normelor în vigoare pentru evitarea disconfortului și a altor efecte nocive asupra populației.

Gospodărire deșeurilor generate pe amplasament

- Din activitatea desfășurată pe amplasament vor rezulta următoarele tipuri de deșeuri:
- deșeuri menajere - se precolează în pubele tip euro, fiind evacuate periodic de o firmă specializată.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

- Nu este cazul.

Lucrări de reconstrucție ecologică

- Nu este cazul

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Pe perioada de execuție se vor implementa sisteme de prevenire a riscurilor unor accidente cu efecte asupra factorilor de mediu: dotări și măsuri pentru instruirea personalului, managementul exploatării și analiza periodică a punerii în practică a propunerii de conformare pentru controlul emisiilor de poluanți, supravegherea activităților de protecție a mediului etc.

Prin soluția tehnică adoptată de către proiectant și prin măsurile ce se vor lua pe timpul exploatării, factorii poluanți vor fi controlați astfel încât aceștia să se încadreze sub limitele maxime admise de normele și legislația în vigoare.

19. Obiective de utilitate publică

Organizarea zonei prin prezentul Plan Urbanistic Zonal presupune delimitarea și constituirea unor suprafețe destinate obiectivelor de utilitate publică, necesare funcționării corespunzătoare a zonei și integrării acesteia în structura urbană a municipiului.

Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

Asigurarea măsurilor necesare pentru refacerea nivelului freatic, în vederea evitării incendiilor de turbă și pentru restabilirea echilibrului hidrologic.

Realizarea de căi de comunicații carosabile, pietonale și velo. Rețelele utilitare vor fi poziționate sub caile de comunicații și etapizate concomitent.

Realizarea de echipamente publice și amenajarea de spații verzi în zona de protecție LEA și în zona de vest a planului urbanistic zonal.

Obiectivele de utilitate publică includ în principal rețeaua de circulații carosabile și pietonale, traseele pentru mobilitate alternativă, rețelele tehnico-edilitare, spațiile verzi cu acces public, precum și suprafețele destinate dotărilor de proximitate. Acestea sunt stabilite în corelare cu structura funcțională propusă și cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

Rețeaua stradală propusă reprezintă elementul principal al domeniului public, asigurând accesul la

parcele, continuitatea legăturilor cu trama urbană existentă și suportul pentru amplasarea infrastructurii edilitare. Profilurile stradale includ spații dedicate circulației pietonale, zonelor verzi de aliniament și, după caz, traseelor pentru biciclete.

Suprafețele destinate spațiilor verzi publice sunt stabilite în relație cu zonele de protecție existente, cu structura circulațiilor și cu necesitatea realizării unor zone de recreere la nivel local. Acestea contribuie la asigurarea echilibrului între suprafețele construite și cele neconstruite și la crearea unei rețele de spații publice continue.

Dotările de utilitate publică vor fi amplasate în funcție de structura funcțională a zonei și de necesarul generat de dezvoltarea locuirii, putând include funcțiuni educaționale, servicii de proximitate, echipamente sportive și spații pentru activități comunitare.

Rețelele tehnico-edilitare constituie, de asemenea, obiective de utilitate publică și vor fi amplasate în domeniul public aferent circulațiilor, în culoare tehnice coordonate, asigurând deservirea întregii zone reglementate.

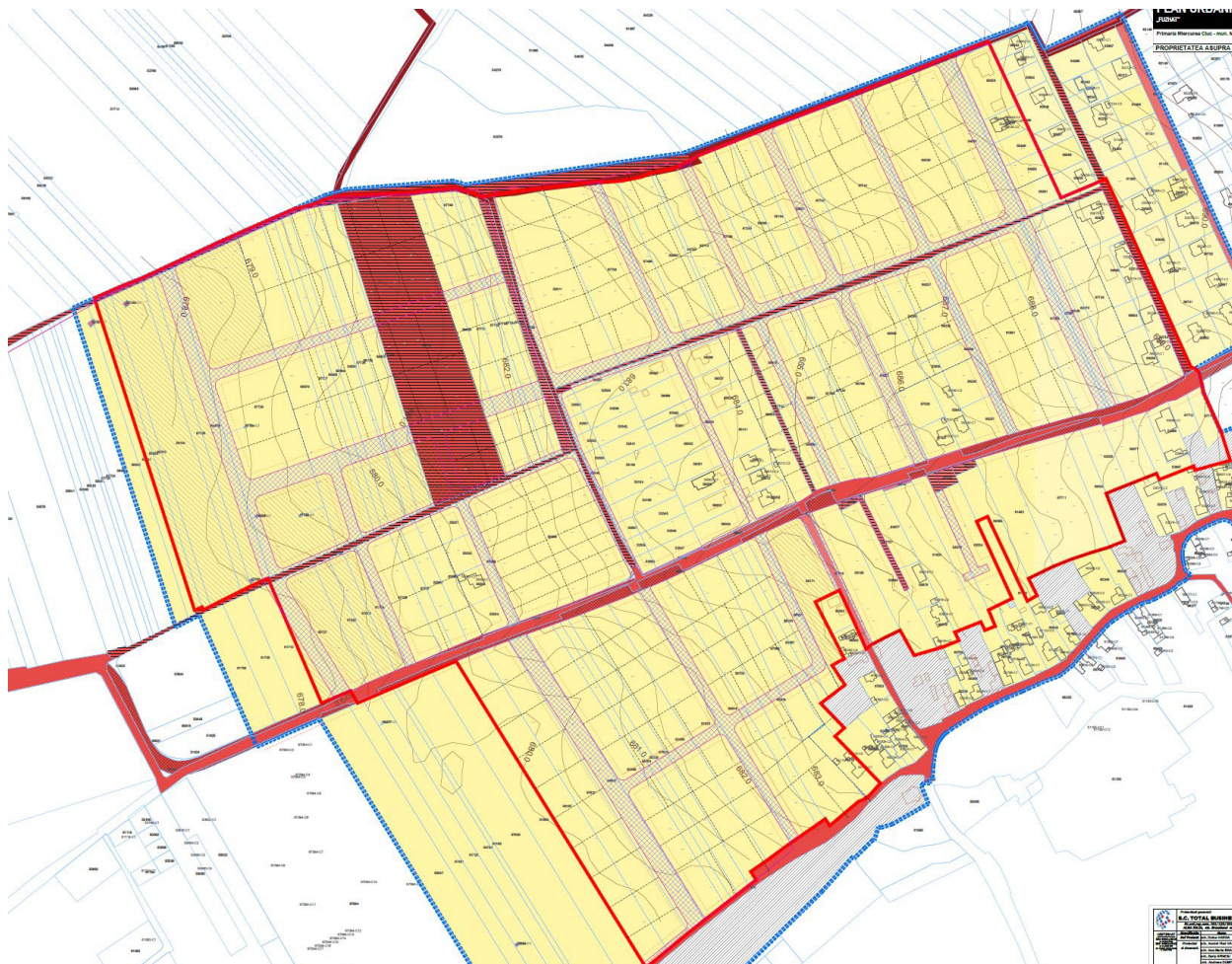
Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi constituite prin operațiuni de reorganizare parcellară și vor fi transferate în domeniul public conform prevederilor legale și ale documentațiilor de urbanism aplicabile, în corelare cu realizarea infrastructurii.

Circulația terenurilor

Circulația terenurilor va fi dependentă de obiectivele de interes public propuse și modificările apărute în infrastructura de transport (trasee rutiere, pietonale, modernizări ale tramei stradale, instituirea de zone de protecție etc.).

Se propun:

- treceri de terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al municipiului pe traseul tramei stradale propuse;
- treceri de terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul privat al municipiului pe zona naturală protejată nou instituită cu rol ecologic.



Figură 8 - Tipuri de proprietate - circulația terenurilor

III. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII

Implementarea prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal se va realiza etapizat, în corelare cu organizarea parcelară, realizarea infrastructurii publice și dezvoltarea investițiilor private, cu respectarea condițiilor stabilite prin regulamentul local de urbanism aferent.

În etapa următoare aprobării documentației se vor elabora proiectele tehnice de specialitate pentru rețeaua de circulații, echiparea edilitară și amenajarea spațiilor publice, pe baza profilurilor și traseelor stabilite prin PUZ. Realizarea infrastructurii va constitui premisă pentru autorizarea construcțiilor și pentru funcționarea unitară a zonei.

Se vor întocmi documentațiile necesare operațiunilor de reorganizare parcelară și constituirii domeniului public, în vederea delimitării suprafețelor destinate circulațiilor, rețelelor tehnico-edilitare, spațiilor verzi și dotărilor de utilitate publică. Aceste operațiuni se vor realiza în conformitate cu prevederile legale și cu etapizarea stabilită de autoritatea publică locală.

Pentru fiecare subzonă se vor elabora documentații de autorizare a construcțiilor care vor respecta reglementările urbanistice aprobate, recomandările studiilor de fundamentare și condițiile impuse prin avizele obținute. În cadrul etapelor ulterioare se vor detalia soluțiile privind sistematizarea verticală, gestionarea apelor meteorice, amplasarea punctelor de transformare și organizarea spațiilor verzi.

Realizarea rețelelor edilitare se va corela cu execuția circulațiilor, astfel încât echiparea completă a domeniului public să fie asigurată anterior sau concomitent cu dezvoltarea parcelelor. Implementarea va avea în vedere posibilitatea realizării etapizate a lucrărilor, cu menținerea continuității funcționale a zonei.

Monitorizarea modului de aplicare a reglementărilor se va realiza de către autoritatea publică locală, care va urmări corelarea investițiilor cu prevederile documentației aprobate și cu strategiile de dezvoltare urbană ale municipiului.

Măsurile stabilite asigură cadrul necesar pentru dezvoltarea coordonată a zonei, realizarea infrastructurii publice și integrarea intervențiilor private în structura urbană a municipiului.



Șef proiect,
Arh. Doina HARDA

Întocmit,
urb. Vlad VĂCARU
urb. Ana-Maria BRAICĂU

Nr. proiect

404/21.04.2023

Faza:

PUZ PRELIMINAR

Titlu:

„ELABORARE PUZ FÙZHÀT”

VOLUMUL 2



Beneficiar:

MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

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

Şef proiect:

Arh. Doina HARDA

Exemplar:

1



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Cuprins

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE	4
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	4
1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism	4
1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism	5
1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism	5
1.5. Condiții de aplicare	6
1.6. Derogări de la prevederile regulamentului	7
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	8
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit	8
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	8
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	9
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	10
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	10
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici	11
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	13
CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	14
CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	15
L – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare	15
M – Zonă mixtă	20
Is - Zonă instituții si servicii	24
Va - Zonă verde cu rol de agrement	27
Anexe	30

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

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

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

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

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

- *Cod administrativ aprobat cu OUG nr. 57/2019;*
- *Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *O.U.G. 195/1995 privind protecția mediului, completată și modificată;*
- *O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- *Legea nr.106/1996 privind protecția civilă*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.*

1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.

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

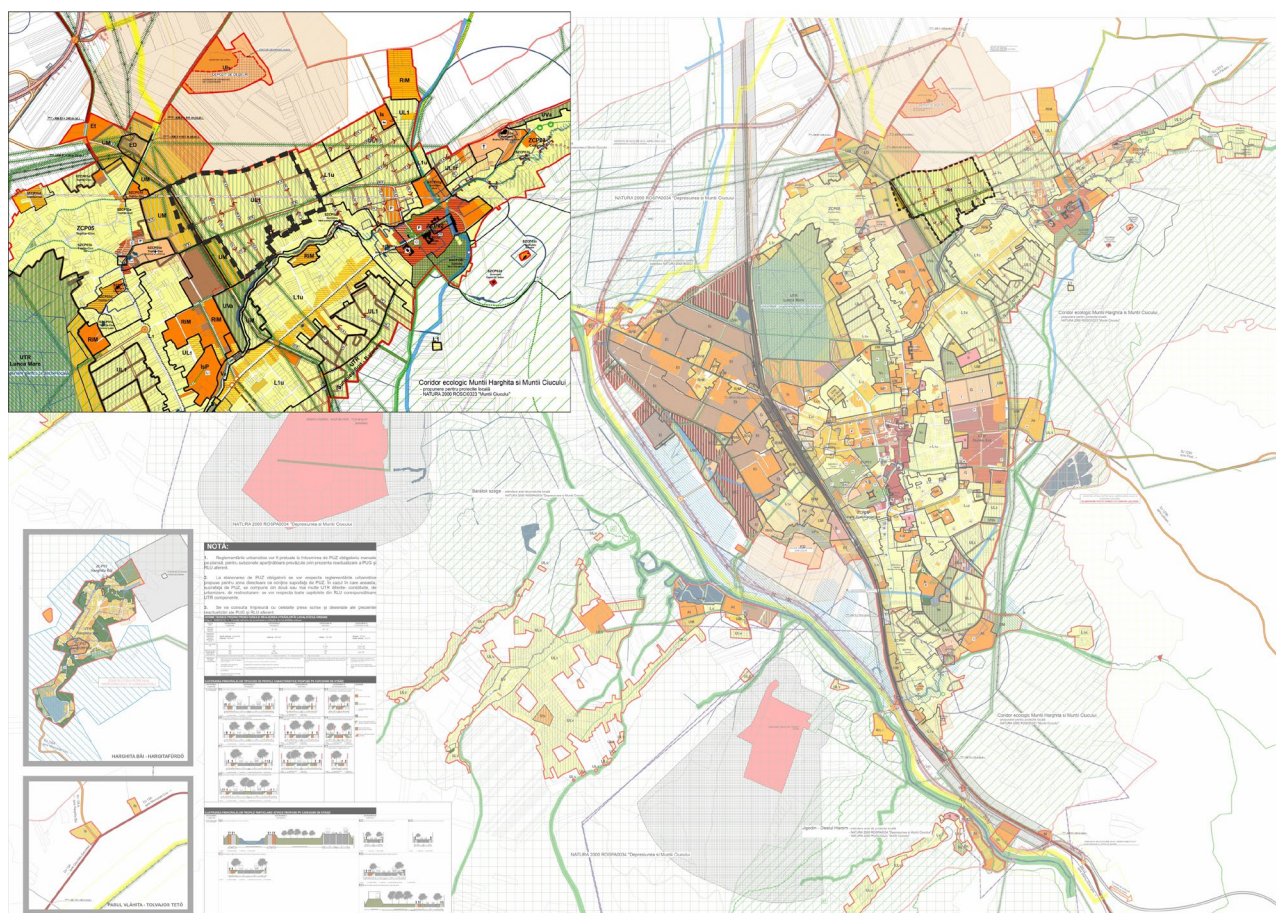
Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea Ciuc, pe partea nord-estică al orașului. Vecinătățile zonei sunt următoarele:

- **Nord:** limita între parcelele în intravilan și extravilan, contur perimetru de protecție depozit de deșeuri conform Plan Urbanistic General;
- **Sud:** strada Șumuleu și strada Progresului;
- **Vest:** terenuri arabile în intravilan și limita zonei studiate PUZ „Drum de ocolire str. Szek-
Hotel Park” în curs de elaborare și drum propus în Planul Urbanistic General;
- **Est:** limita PUZ „Baratok Kertje” în curs de elaborare temă de proiectare de către Serviciul de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Primăria Municipiului Miercurea Ciuc și terenuri în intravilan reglementate cu Planuri Urbanistice Zonale aprobate cu următoarele Hotărâri ale Consiliului Local Miercurea Ciuc: nr. 191 din 2004, nr. 46 din 2007 și nr. 210 din 2010.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

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

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



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

1.5. Condiții de aplicare

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

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

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în

RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

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

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

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

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

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

1.6. Derogări de la prevederile regulamentului

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

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

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

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

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

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

Zona ce a generat P.U.Z., cuprinde mai multe terenuri ce au o suprafață totală de aproximativ 40ha, situate în intravilanul localității (conform Certificatului de Urbanism nr. 272/17.04.2025).

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

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

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

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

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

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

Apărarea împotriva riscurilor naturale

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

a) Orientarea față de punctele cardinale:

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

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

b) Amplasarea față de drumurile publice:

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

c) Amplasarea față de aliniament:

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

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

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

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

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

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

d) Amplasarea în interiorul parcelei:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementări urbanistice.
- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:

- Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc)

- Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m

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

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

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

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

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

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

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

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

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

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

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

Alimentarea cu apă se va face din sistemul de apă public.

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua publică.

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

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

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

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

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

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

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

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

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoierului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie; platformele pot fi cuplate cu instalații pentru bătut covoare;

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

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

IV) pentru zone de locuințe.

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

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

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

Fac excepție:

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

1. Reglementări privind circulația terenurilor și parcelărilor

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

2. Condiții pentru emiterea autorizațiilor de construire

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

3. Realizarea străzilor propuse prin PUZ

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

În zonele destinate investitorilor de locuințe colective parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Împrejuririle:

Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m ,cu excepția zonelor de economie terțiară, unde înălțimea va fi cea specifică activității industriale, în condiții de siguranță.

Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

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

CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pentru zona reglementată prin PUZ:

- Existent conform P.U.G. Municipiul Miercurea - Ciuc aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018
 - UTR UL-1 Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare)
 - UTR UM Zonă Mixtă (zonă de urbanizare)
- Propus prin prezentul PUZ pentru zona reglementată
 - **UTR UL-1 Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare):**
 - L - Zonă locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
 - M - Zonă mixtă
 - IS - Zonă instituții și servicii
 - Va - Zonă verde cu rol de agrement

Unități și subunități funcționale:

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

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

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

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

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

**CONFORM P.U.G. AL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC,
COMPLETAT ȘI REAPROBAT PRIN HCL NR. 376/2018, ZONA
REGLEMENTATĂ SE ÎNCADREAZĂ ÎN :**

UL1- LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME

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

INDICATORI URBANISTICI:

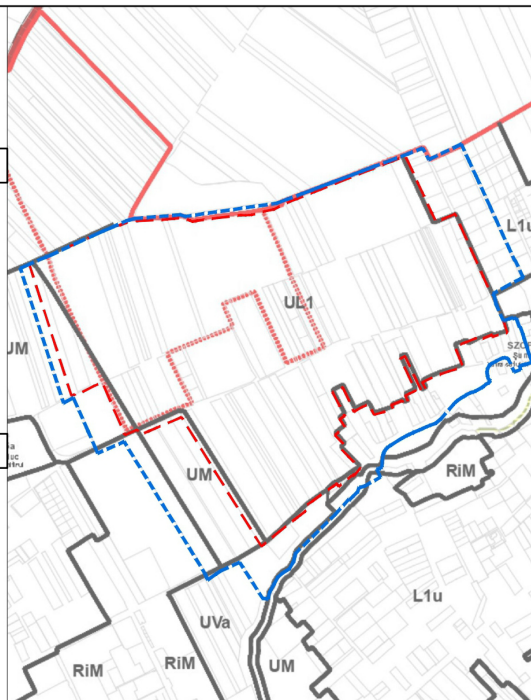
POT maxim = 25%
CUT maxim = 0,6
Rh maxim = P+1+M/ P+1+R/ D+P+M/ D+P+R (D – demisol, P –parter, M – mansardă, R – nivel retras)
H maxim = 12 m (măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt)

UM - ZONĂ MIXTĂ

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

INDICATORI URBANISTICI:

POT maxim = 80%
CUT maxim = 2
Regim de înălțime maxim = P+3+M/ P+3+R/ D+P+2+M/ D+P+2+R (D – demisol, P –parter, M – mansardă, R – nivel retras)
H maxim = 20 m (măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt)



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

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

Zone funcționale:

L – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare

DESCRIEREA ZONEI

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

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, recum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate
- publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Apărarea împotriva inundațiilor

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

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

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

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

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

Se admit, de asemenea, următoarele utilizări cu condiționări:

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

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

2. Grădinițe și creșe, cu respectarea următoarelor condiții:

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

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

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

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

Art. 3 Utilizări interzise

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

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

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

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

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

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

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

Pentru toate situațiile

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

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

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Art. 8 Circulații și accese

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

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

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

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

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

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

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

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la **cornișa** superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8 m**.

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

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

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire).

Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei.

Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Art. 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.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

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

Art. 14 Împrejmuiri

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Se admite un POT maxim de 30%.

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

Se admite un CUT maxim de 0,6%.

M – Zonă mixtă

DESCRIEREA ZONEI

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

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

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

Apărarea împotriva inundațiilor

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

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

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

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

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

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

Art. 3 Utilizări interzise

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

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

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

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

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

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

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si 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.

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre 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

Art. 8 Circulații și accese

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

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

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

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

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

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

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

Regimul de înălțime maxim admis este de 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+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 cornișa 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.

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

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire).

Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

Art. 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 împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

Art. 13 Spații libere și spații plantate

Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în

acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/ arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

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

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

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

Art. 14 Împrejmuiri

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Se admite un POT maxim de 60%.

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

Se admite un CUT maxim de 1,6%.

Is - Zonă instituții și servicii

DESCRIEREA ZONEI

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

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

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

Apărarea împotriva inundațiilor

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

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

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

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

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

Art. 3 Utilizări interzise

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

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

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

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

Art. 8 Circulații și accese

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

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

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

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

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

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

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

Art. 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 imperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Art. 13 Spații libere și spații plantate

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

- Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, - agenții, fonduri etc, sedii de birouri - **10% din suprafața parcelei**

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

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

- Funcțiuni comerciale: Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: **10% din suprafața parcelei** Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de cult: **50% din suprafața parcelei.**

- Funcțiuni de cultură: **20% din suprafața parcelei**

- Funcțiuni de sănătate: Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: **10 -15 mp/copil**

Toate celelalte, cf. Anexei 1 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc*: **10-15 mp/bolnav**

- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

- Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: **25% din suprafața parcelei**

Necesarul minim de spații libere publice care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public. Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Art. 14 Împrejmuiri

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Se admite un POT maxim de 80%.

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

Se admite un CUT maxim de 2,4.

Va - Zonă verde cu rol de agrement

DESCRIEREA ZONEI

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

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

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

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

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

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

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.

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

Apărarea împotriva inundațiilor

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.
- Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

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

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Art. 3 Utilizări interzise

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

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

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

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

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

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

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

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

Art. 8 Circulații și accese

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

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

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

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

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

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.
Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

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

Art. 13 Spații libere și spații plantate

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

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

Art. 14 Împrejmuiri

Se interzice realizarea împrejmuirilor din dale prefabricate de beton.

Conform normelor specifice existente, se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Se admite un POT maxim de 10%.

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

Se admite un CUT maxim de 0,1%.



Sef proiect,
Arh. Doina HARDA

Întocmit,
urb. Andrei-Vlad VĂCARU
urb. Ana-Maria BRAICĂU

Anexe

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

Funcțiuni administrative*

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

Funcțiuni financiar-bancare*

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

Funcțiuni de cult*

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

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

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

Parc de activități.

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban*

Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;

Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;

Mall, Centru comercial de factură urbană;

Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;

Piață agroalimentară, hală agroalimentară;

Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;

Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de cultură*

Centru expozițional, expoziție, targ;

Muzeu;

Biblioteca, mediatecă;

Club, discotecă;

Sală de reuniune;

Cazinou;

Casă de cultură;

Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;

Cinematograf, multiplex;

Teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;

Sală polivalentă;

Circ.

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de învățământ*

Învățământ preșcolar;

Școală primară;

Școală gimnazială;

Liceu;

Școală postliceală;

Școală profesională;

Învățământ superior;

Spații de cazare pentru elevi sau studenți.

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de sănătate*

Spital clinic universitar;

Spital general (județean, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);

Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare);

*Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice);
Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];
Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri,
farmacie);*

*Alte unități de sănătate (centre de recoltare sange, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);
Creșă sau creșă specială;*

Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;

Azil de bătrani;

Centru de asistență socială.

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni sportive*

Ștrand în aer liber;

Stadion;

Terenuri de sport în aer liber;

Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;

Patinoar artificial;

Poligon pentru tir;

Popicărie;

Teren de golf, teren de minigolf;

Partie de schi;

Bază hipică;

Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;

Bazin acoperit, baie publică;

Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);

Servicii de întreținere corporală;

Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de loisir public*

Loc de joacă acoperit pentru copii;

*Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă,
filarmonică, teatru.*

circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;

Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;

Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mică decât 200 mp;

Grupuri sanitare publice.

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic*

Grădină zoologică;

Grădină botanică;

Parc tematic, parc de distracții;

Loc de joacă acoperit sau în aer liber;

Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de loisir privat*

Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten):

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban*

Hotel * - *****;

Hotel apartament * - *****;

Motel * - **;

Vilă ** - *****;

Pensiune turistică categoria urban * - *****;

Hostel, Youth Hostel.

Alimentație publică.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban*

Bungalouri * - ***;

Cabană categoria * - ***;

Camping * - *****;

Sat de vacanță ** - ***;

Pensiune agro-turistică * - ***;

Tabără de vacanță pentru elevi.

Alimentație publică.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni industrial*

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;

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

Depozit, centru de distribuție;

Comercializare materiale de construcții;

Centru de cercetare și formare profesională;

Incubator de afaceri;

Parc de activități;

Infrastructură și spații destinate IMMuri-ilor;

Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier.

terminal de mărfuri;

Instalații de transfer intermodal de mărfuri;

Colectare și depozitare fier vechi;

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

Autoservice, spălătorie auto;

Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;

Stație de combustibili cu servicii aferente.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public*

Aeroport;

Gară de persoane;

Autoară;
Stație intermodală;
Stație a trenului urban;
Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;
Parcaje publice de tip park&ride;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete,
spații de așteptare etc.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de gospodărire comunală*

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;
Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
Crematoriu uman;
Rampă de deșeuri;
Centru de selectare deșeuri;
Pepinieră;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
Adăpost pentru animale de casă;
Instalații de incinerare pentru deșeuri.
Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare*

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
Sediu administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Unități cu destinație specială*

Unități militare;
Unități de protecție civilă;
Unități de poliție;
Unități de pompieri;
Unități ale serviciilor de informații;
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni Agricole*

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie,
pășuni, fanete, solarii, răsadnițe;
Pepiniere pomicole;
Plantații de hamei și duzi;
Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;

Amenajări piscicole;

Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;

Stație de cercetare agricolă;

Depozitarea produselor agricole;

Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;

Drumuri de exploatare agricolă;

Anexe destinate personalului, altele decât locuințe.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Locuințe*

Locuințe individuale (unifamiliale);

Locuințe colective (multifamiliale);

Garae și parcaje aferente locuințelor.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)*

Comerț alimentar;

Comerț nealimentar;

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

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

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

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe*

Filială a administrației locale (primărie de cartier);

Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;

Sediu al asociațiilor de proprietari sau sediu ONG;

Școală primară și/sau gimnazială;

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

Dispensar, centru de medicină de familie;

Biblioteca, mediatecă, centru cultural;

Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;

Azil de bătrani, centru de asistență pentru varstnici;

Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;

Centru de asistență socială;

Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

Judecătorie;

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

Piață agro-alimentară.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Anexa nr. 2 - Necesarul de parcaje

Locuințe

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

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

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

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

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

Funcțiuni administrative

Funcțiuni financiar-bancare

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

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

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

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Se vor asigura pentru clienți:

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

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

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

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

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

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

Funcțiuni de cult

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

Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în

vedere un minim de 5 locuri de parcare.

Funcțiuni de cultură

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

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

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

Funcțiuni de învățământ

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni de sănătate

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

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

Funcțiuni sportive

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

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

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

Funcțiuni de loisir public

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

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

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

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

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

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

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

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

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

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

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

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

Funcțiuni industriale

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Funcțiuni de gospodărire comunală

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

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

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

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

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

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

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

* - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

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