

Nr. proiect

404/ 21.04.2023

Faza:

Studiu de oportunitate

Titlu:

ELABORARE PUZ FÙZHÀT”

VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



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

I.	DATE GENERALE.....	2
1.	Date de recunoaștere a documentației	2
II.	Obiectul PUZ.....	2
2.	Solicitări ale temei – program:	2
3.	Încadrarea în localitate	4
4.	Distribuția funcțiilor	5
5.	Tipologia țesutului construit, particularități	7
6.	Accesibilitate	7
7.	Echipare edilitară.....	8
IV.	PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE	8
8.	Căile de comunicație	8
9.	Profile transversale propuse	9
10.	Accesuri.....	11
11.	Parcaje și garaje.....	11
12.	Zonificare funcțională – reglementări	13
13.	Zona spații verzi	14
14.	Operațiuni propuse în zonă.....	15
V.	INDICATORI PROPUȘI.....	15
15.	Indici urbanistici.....	15
VI.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ	16
16.	Prevederi ale PUG-ului în vigoare:	16
17.	Operațiuni propuse în zonă.....	17
18.	Condiționări.....	17
19.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ.....	18
VII.	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.	19
VIII.	CATEGORIILE DE CONSTURİ CE VOR FI SUPTORTATE DE INVESTITORTI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.....	19

Listă figuri:

Figură 1	Încadrarea în teritoriu.....	5
Figură 2	Zona studiată prin PUZ.....	6
Figură 3:	Accesibilitate. Încadrare.....	7
Figură 4:	Profile stradale - existente.....	8
Figură 5:	Schema stradală propusă	9
Figură 6:	Profile stradale propuse.....	10
Figură 7:	Schema funcțională propusă prin PUZ	14

Tabele:

Tabel 1:	Bilanț cu tipul de proprietăți a terenurilor:	7
Tabel 2:	Asigurarea nr. de parcări.....	12

I. 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. 270 din 14.04.2022
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 07.2023.

II. Obiectul PUZ

2. Solicitări ale temei – program:

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 rețelelor 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, parcelarul 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 funcțiilor 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 calitatii 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 activ** - actorii urbani "stakeholder" să fie informați și implicați; Mediul natural și ecologie - stilul de viață al locuitorilor or să tindă către o amprentă ecologică subunitară iar locuitorii lui 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 se încurajează asigurarea în spațiul public a piețelor zonale funcțiune care să permită come ul 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 rețelelor 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.

III. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

3. Încadrarea în localitate

Locația propusa pentru implementare este: **Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 220 din 01.04.2021**

Terenul ce a generat PUZ (cf. C.U. nr. 220 din 01.04.2021) 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**.

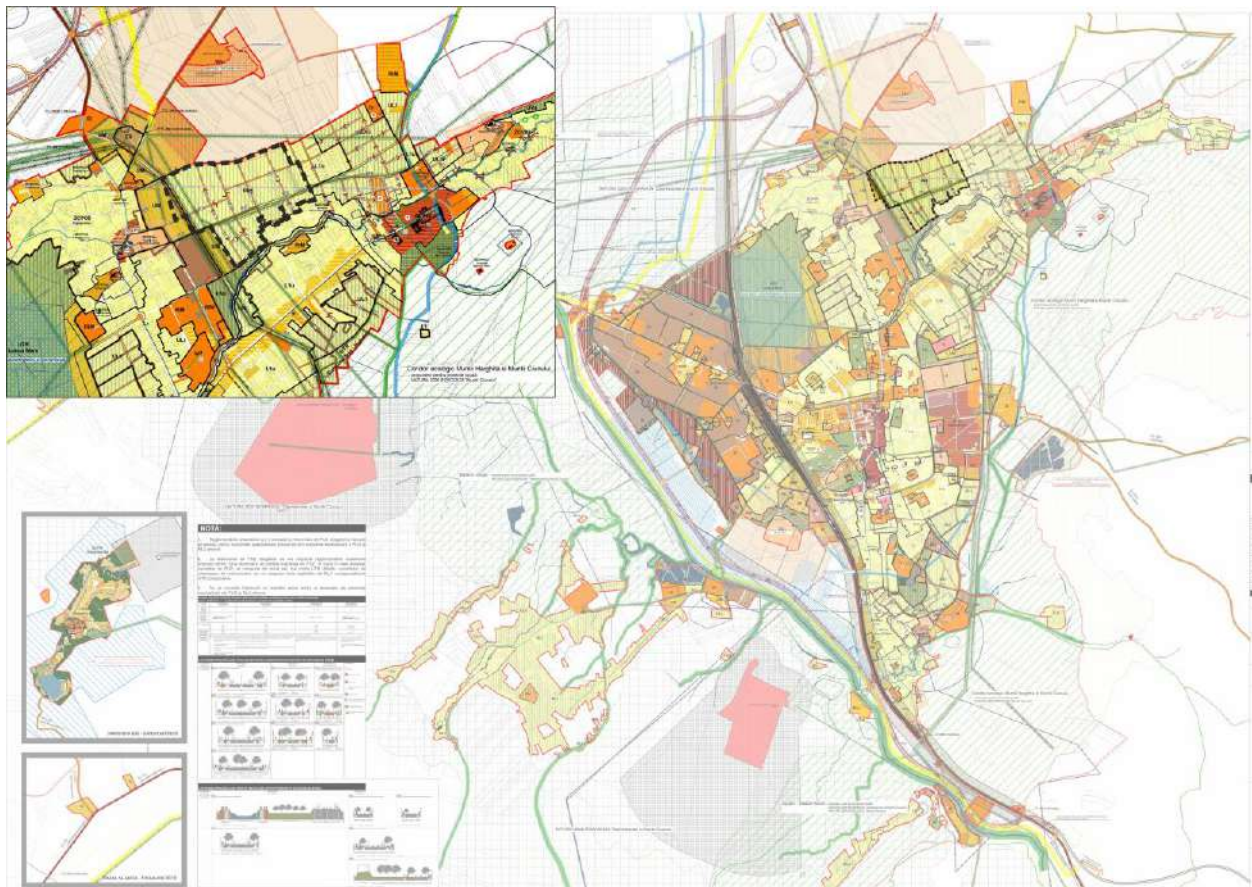
Terenul studiat prin PUZ (cf. planșelor anexate) se află în intravilanul Mun. Miercurea Ciuc, în partea de nord a municipiului.

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



4. Distribuția funcțiilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor 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 2 *Zona studiată prin PUZ*



Tabel 1: Bilanț cu tipul de proprietăți a terenurilor:

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR	SUPRAFATA	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%

5. Tipologia țesutului construit, particularități

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.

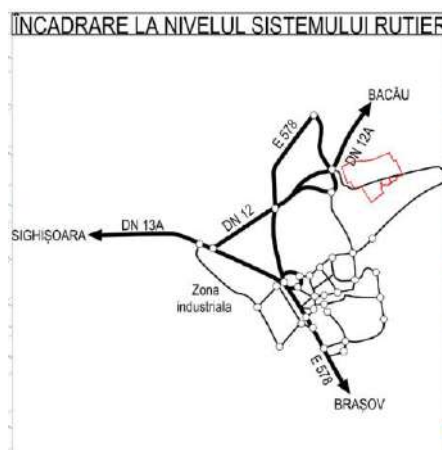
Țesutul construit din vecinătatea zonei UTR „Fuzhat” e este reprezentat de către **construcții de tip locuințe individuale dispuse izolat pe sit.**

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

6. Accesibilitate

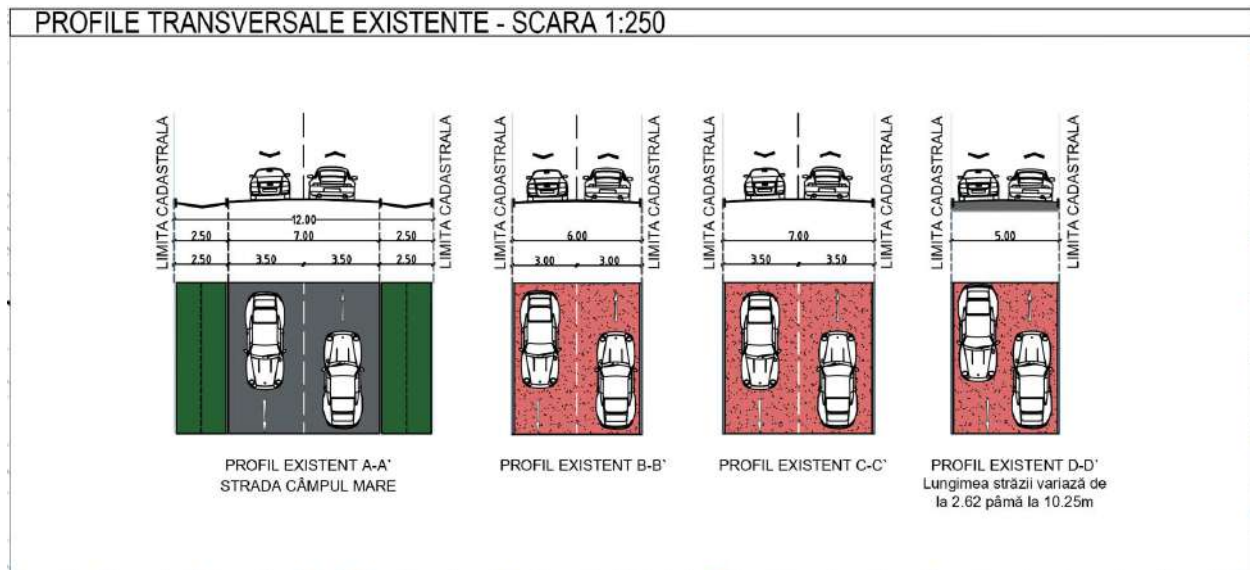
Circulația principală se desfășoară de-a lungul străzii Câmul Mare, aceasta, împreună cu Str. Șumuleu fiind singurele străzi asfaltate de pe sit.

Figură 3: Accesibilitate. Încadrare



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

Figură 4: Profile stradale - existente



7. Echipare edilitară

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

Alimentarea cu apă se va 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 Câmul Mare și în partea de est a sitului de la nord la sud perpendicular la strada Câmul 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 cosntruite.

IV. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

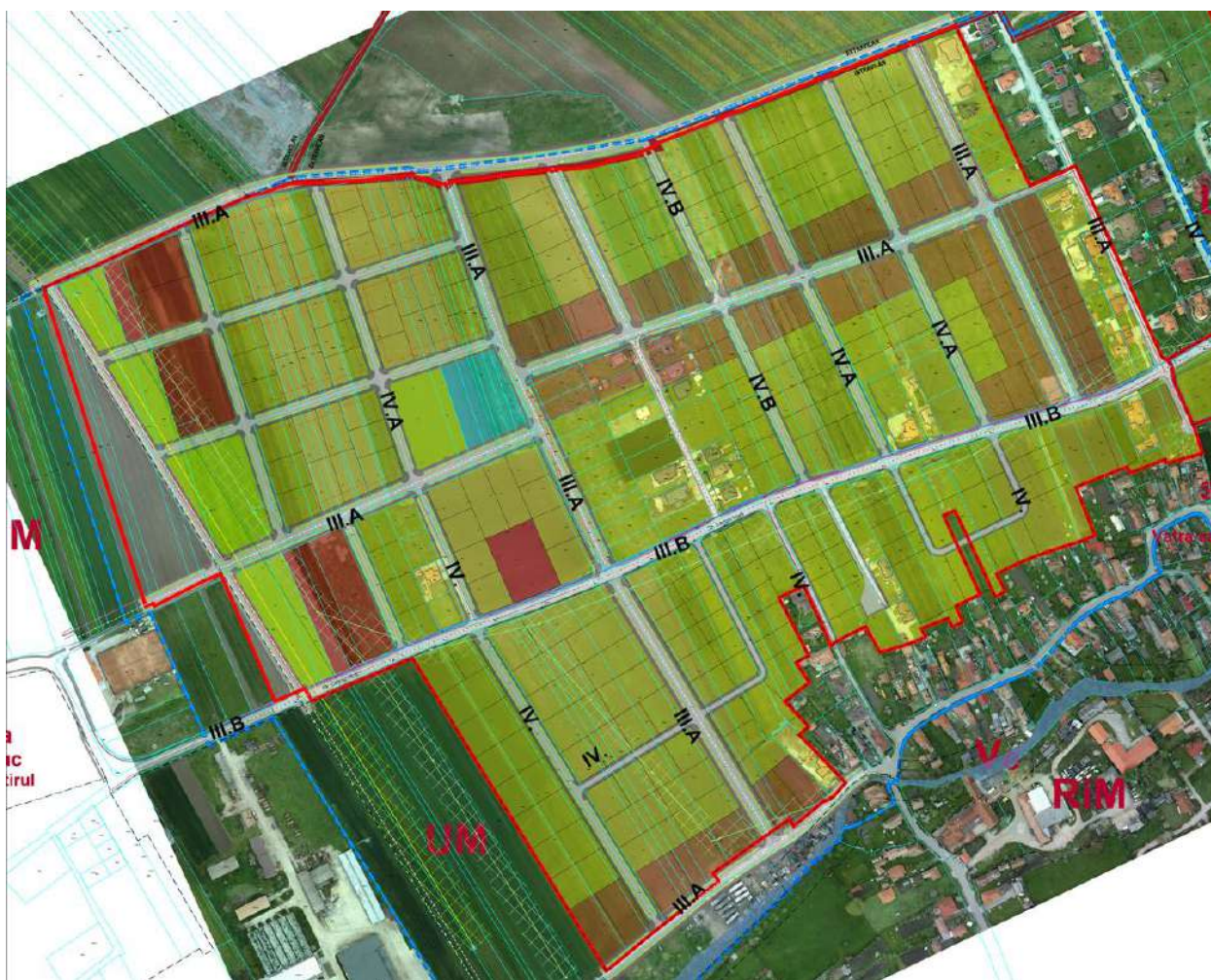
8. Căile de comunicație

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 verde de siguranță.

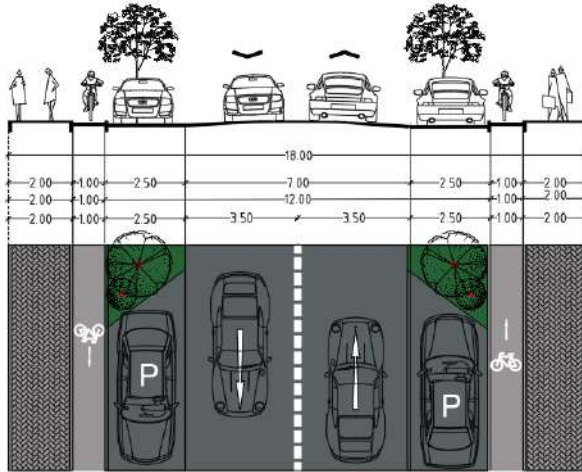
Figură 5: *Schema stradală propusă*



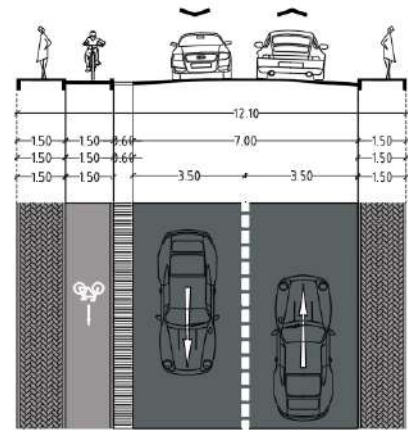
9. Profile transversale propuse

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 sen sublu sau unic. Mai jos sunt prezentare toate tipurile de profile propuse.

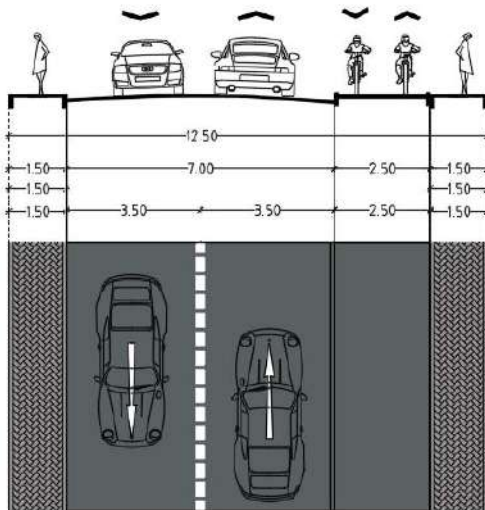
Figură 6: Profile stradale propuse



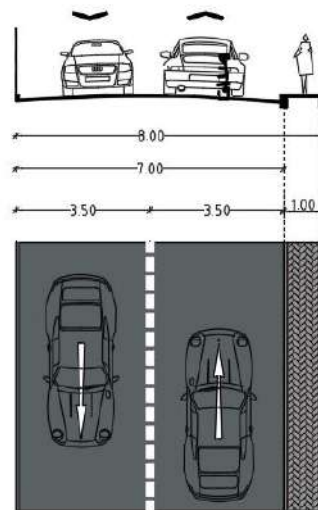
**PROFIL
PROPUS III-A**



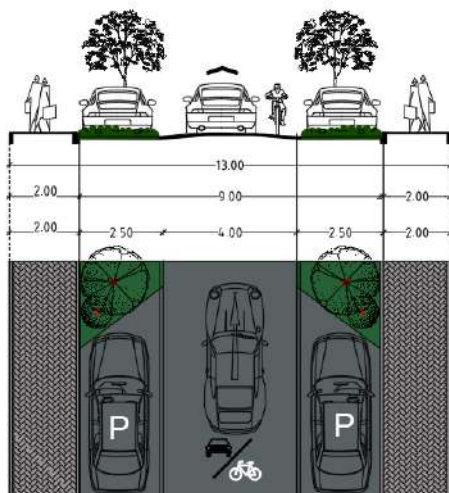
**PROFIL
PROPUS III-B**



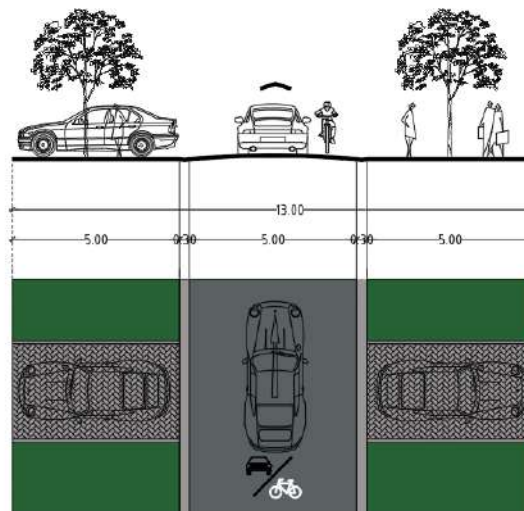
**PROFIL
PROPUS III-C**



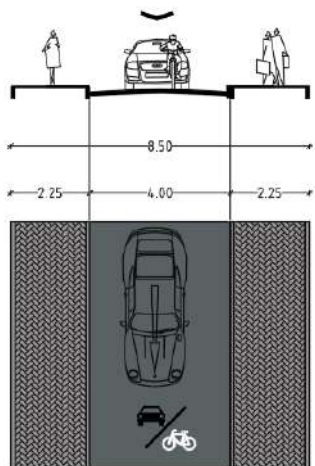
**PROFIL
PROPUS III-D**



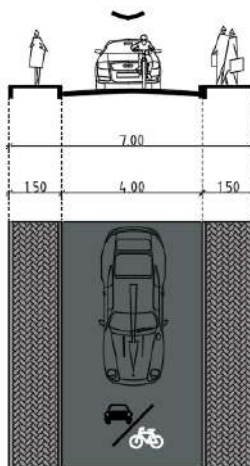
**PROFIL
PROPUS IV-A**



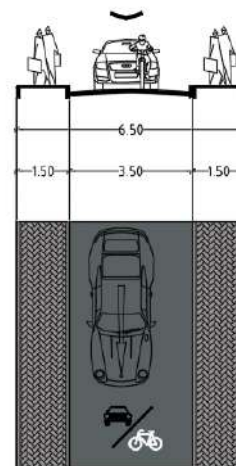
**PROFIL
PROPUS IV-B**



**PROFIL
PROPUS IV-C**



**PROFIL
PROPUS IV-D**



**PROFIL
PROPUS IV-E**

10. Accesuri

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

11. 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 funcțiunilor 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 2: Asigurarea nr. de parcări



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



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.

12. 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:

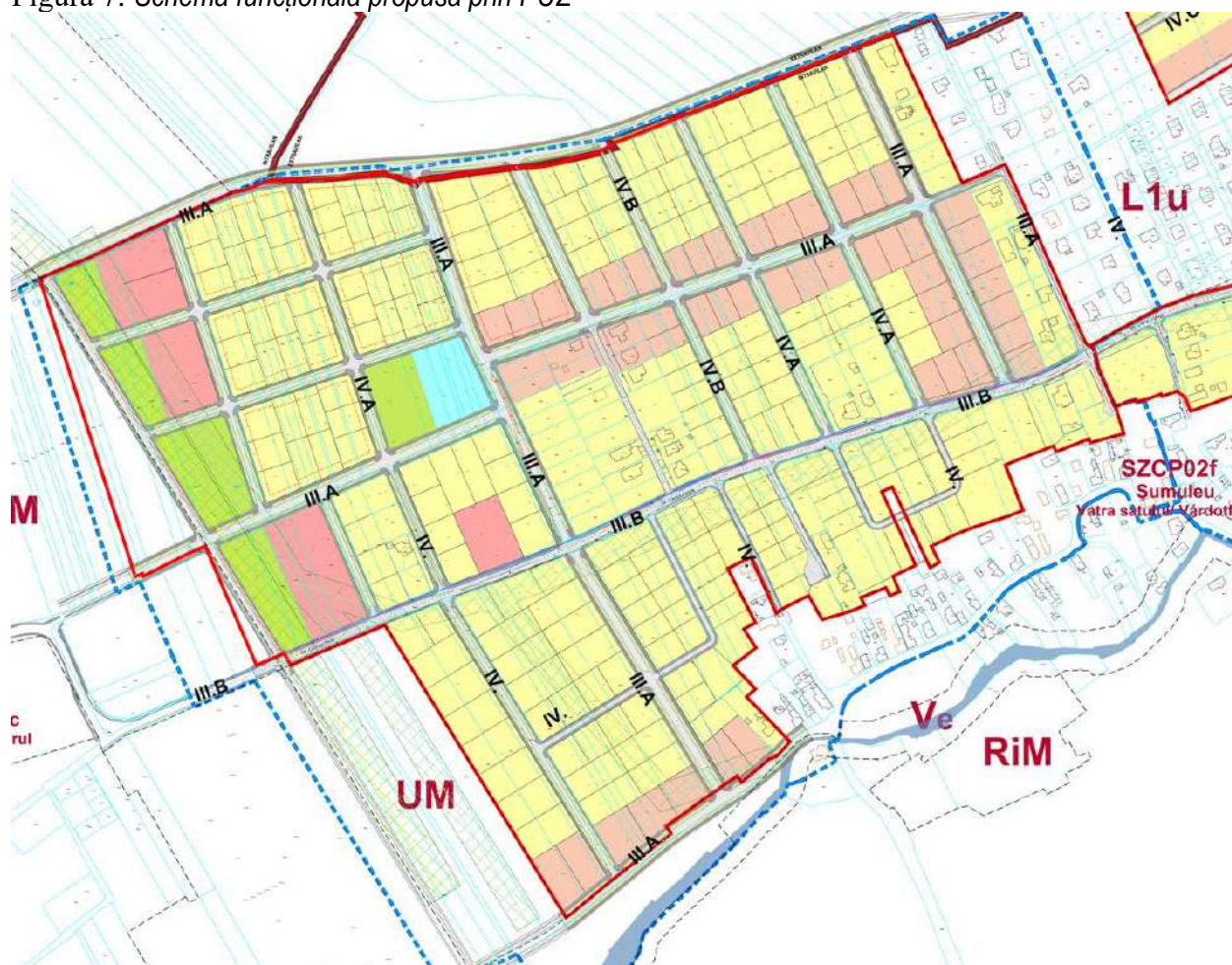
- locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement. Calitatea spațiilor publice joacă un rol important pentru valorificarea imobiliară a terenurilor aferente și va influența calitatea vieții locuitorilor. Elemente de mediu și spații verzi;
- 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
- Zonă căi de comunicație și transport

Figură 7: Schema funcțională propusă prin PUZ



13. 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 minimale.

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.

O altă zonă verde amplă este propusă lângă funcțiunea de instituții și servicii, cu posibil rol de zonă de învățământ, cele două fiind complementare.

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.

14. Operațiuni propuse în zonă

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- viabilizare imobiliară complexă
- organizarea rețelei stradale prin căi de acces carosabile, pietonale, velo
- organizarea rețelelor 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
- dotări aferente zonelor rezidențiale
- integrarea dezvoltării zonei în cea de ansamblu, a întregului oraș, corelarea măsurilor locale cu cele supraordonate (rețea de infrastructură, spații verzi, tipologii construite etc)

Lucrarea își propune să formeze un țesut urban coerent și integrat cu orașul Miercurea Ciuc prin viabilizarea imobiliară a zonei. Activarea și valorificarea avantajelor majore date de conjunctura geografică, urbanistică și economică va avea ca rezultat configurarea "brandului urban": **Miercurea Ciuc este un „oraș verde”, parte integrantă a unui peisaj cultural complex, cu rol administrativ la nivel județean- regional.**

V. INDICATORI PROPUȘI

15. 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:

TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR	SUPRAFATA	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%

VI. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

16. Prevederi ale PUG-ului în vigoare:

Zona ce a generat P.U.Z., cuprinde mai multe terenuri ce au o suprafață totală de aproximativ 40 ha, situate în intravilanul localității (conform Certificatului de Urbanism nr. 270/14.04.2022).

Conform RLU aferent PUG al Municipiului Miercurea Ciuc aprobat cu HCL nr. 376 din 2018 pentru zona UL1:

- *Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, au excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:*
 - asigurarea drumurilor publice prevăzute prin PUG și PUZ;
 - asigurarea echipării edilitare;
 - asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

- **Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.**
- *Documentația PUZ va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut cadru al planului urbanistic zonal GM 010-2000 aprobat cu Ordinul nr. 176/2000.*
- **Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin creșterea valorii terenului după aprobare PUZ.**
- **Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii.**
- *Având în vedere reabilitarea străzii Câmpul Mare și utilitățile existente în zonă, cât și numeroasele solicitări privind construirea de locuințe, existența unor documentații de urbanism anterioare inițiate și finanțate de către UAT Miercurea Ciuc, zona poate fi considerată prioritară în vederea extinderii funcțiunii rezidențiale. Fiind vorba de o suprafață extinsă, de cca 40 ha, realizarea rețelei stradale și trecerea în domeniul public al suprafeței de 20 % din suprafața totală, impuse de PUG, se consideră necesară inițierea și elaborarea PUZ de către autoritatea locală, numai în acest caz se poate asigura tratamentul egal al tuturor proprietarilor de teren.*

17. Operațiuni propuse în zonă

Viabilizarea imobiliară a zonei se va face prin:

- 1) Trasarea unui sistem coerent de străzi
- 2) Parcelare optimă în funcție de zona funcțională
 - a) **zone locuire**
 - b) **zone mixte**
 - c) **zone institutii și servicii**
 - d) **zone verzi**

18. 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 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

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:

· incadrarea in prevederile normativelor in 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 in 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) intr-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) intr-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 in condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate in condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare in sistem internat.

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul intregului 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 in termen de maxim 3 zile de la incheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

19. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate in 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 cale de comunicații și etapizate concomitent.

Realizarea de echipamente publice și amenajarea de spații verzi în zona de protecție LEA și în



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



zona centrală a sitului.

VII. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

UTR UL1 reprezintă zona de urbanizare propusă prin PUG Miercurea Ciuc. Prin realizarea prezentului PUZ această zonă va fi transformată dintr-o zonă cu o morfologie mai degrabă agrară într-o zonă sistematizată cu străzi ce formează insule cu parcele proporționate coerent pentru urbanizare.

O consecință a viabilizării imobiliare a zonei va fi popularea zonei și înflorirea economică. Astfel zona vizată precum și zonele adiacente vor cunoaște o creștere socială și economică.

Calitatea vieții locuitorilor zonei Fuzhat și a zonelor adiacente va crește.

VIII. CATEGORIILE DE CONSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Costurile ce vor cădea în sarcina beneficiarului constau în realizarea noilor străzi pentru deservirea zonelor propuse, extinderea utilităților existente în zonă pe profilul noilor străzi și amenajarea pisagistică a spațiilor verzi nou propuse.

Realizarea obiectivelor sportive se va face de către municipalitate în funcție de proiectele special realizate și aprobate conform legislației în vigoare.

Extinderea echipamentelor tehnico-edilitare se vor face în funcție de proiectele special realizate de către beneficiar și aprobate conform legislației în vigoare.

Întocmit,
urb.Manuela NEGRILĂ

Șef proiect,
Arh. Doina HARDA

Nr. proiect

404/21.04.2023

Faza:

Studiu de Oportunitate

Titlu:

„ELABORARE PUZ FÙZHÀT”

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



TOTAL BUSINESS LAND

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:

Arhit. Doina HARDA

Exemplar:

1

Cuprins

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE	2
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism	2
1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.	2
1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.	3
1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism	4
1.5. Condiții de aplicare.....	5
1.6. Derogări de la prevederile regulamentului	5
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	6
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit.....	6
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.....	6
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.....	7
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	8
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	8
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici	9
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	10
CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	11
CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	12
L – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare	12
M – Zonă mixtă.....	17
Is - Zonă instituții și servicii.....	21
Va - Zonă verde cu rol de agrement	24
UTR UM - Zonă Mixtă (zonă de urbanizare).....	27

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 „FÛZHÀT” se aplică teritoriului delimitat cu **linie roșie** întreruptă în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament.

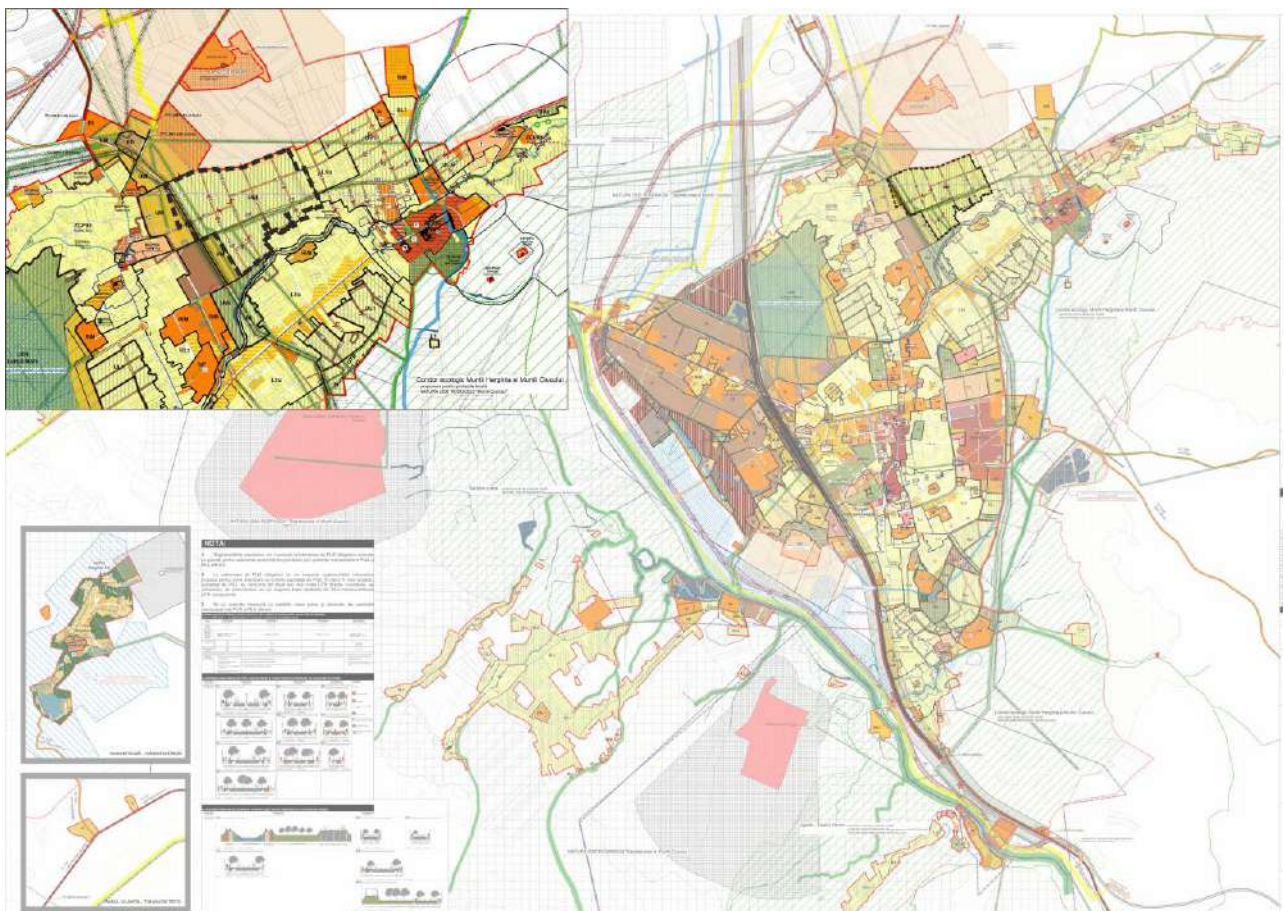
Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea Ciuc, pe partea nord-estică al orașului. Vecinătățile zonei sunt următoarele:

- **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-urbanistică 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 trebuie 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 40 ha, situate în intravilanul localității (conform Certificatului de Urbanism nr. 2700/14.04.2022).

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. Acestea vor fi amplasate subteran la minim 3,00 m depărtare de arborii ce urmează a fi păstrați. Maniera de realizare a construcțiilor și amenajările aferente va urmări protejarea rădăcinilor, tulpinii și coroanei arborilor ce urmează a fi păstrați.

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.

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).

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.

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*.

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:

- Terasele/ balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m.
- În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
- Bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel sub cornișă și vor ocupa, 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.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea excutării 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 respectându-se normativul P118-99.

Accesurile se vor evita a fi 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.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Autorizarea excutării 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 branșament 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.

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:
 1. parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
 2. 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

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 pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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
 - **UTR UM Zonă Mixtă (zonă de urbanizare):**

Unități și subunități funcționale:

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

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

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

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

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

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

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

Zone funcționale:

L – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare

DESCRIEREA ZONEI

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

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

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

Apărarea împotriva inundațiilor

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

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

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Se 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 prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

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

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.

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, măsurați de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă alcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la ceastă 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.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea 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 accesul pietonal și carosabil 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. In situațiile care prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare funcțiilor in 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, in 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 prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau in afara domeniului public.

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 branșament vor fi integrate in imprejmuire, îngropate sau inzidite in construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Art. 13 Spații libere si 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 in condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Art. 14 Imprejmuiri



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia
Herastrau 17, Et. 1, București
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 împrejuriri

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI 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 măsură se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

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

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

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 parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor 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 cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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 branșament 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 si 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 SI 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 altele 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 măsură se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

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 si posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, in cazurile in care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adancime mai mare decat 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, in punctul cel mai inalt, și nu mai puțin decat 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 in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 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 in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 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 inalte, măsurată la cornișă sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 5 m. Fac excepție situațiile in care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexă sau spații de circulație internă, cand distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai inalte, măsurată la cornișă sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 3 m.

Art. 8 Circulații si 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, in punctul cel mai inalt, nu va depăși 20 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, 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, subordonandu-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 in imperjmuire, ingropate sau inzidite in construcție. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Art. 13 Spații libere si spații plantate

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

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

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

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

- Funcțiuni comerciale: Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decăt 400 mp: **10% din suprafața parcelei** Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decăt 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 pană la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare avand prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt). Aceste suprafețe vor fi cedate domeniului public. Eliminarea vegetației inalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat in condițiile prezentului regulament se vor planta, in interiorul aceleiași parcele sau in spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele 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 împrejmui*

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI 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 vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Apărarea împotriva inundațiilor

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- 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, fantani 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.

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 și 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 funcțiilor în parte.

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

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

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Conform studiilor de specialitate avizate conform 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 Imprejmuiri

Se interzice realizarea împrejuririlor din dale prefabricate de beton.

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Se admite un POT maxim de 10%.

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

Se admite un CUT maxim de 0,1%.

UTR UM - Zonă Mixtă (zonă de urbanizare)

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 măsură se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

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

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

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 accesul pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor 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 cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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 branșament 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 si 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 SI 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%.

Întocmit,
urb. Teodora FLOROAICA

Șef proiect,
arh. Doina HARDA

**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 in 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 funcționale, centre psihiatrice);*

*Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];
Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri,
farmacie);*

Alte unități de sănătate (centre de recoltare sange, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);

Creșă sau creșă specială;

Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;

Azil de bătrani;

Centru de asistență socială.

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni sportive*

Ștrand in aer liber;

Stadion;

Terenuri de sport in 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 in aer liber;

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

Alimentație publică avand suprafata construită desfășurată mai mică decat 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 in 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-lor;

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

terminal de mărfuri;

Instalații de transfer intermodal de mărfuri;

Colectare și depozitare fier vechi;

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

Autoservice, spălătorie auto;

Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;

Stație de combustibili cu servicii aferente.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public*

Aeroport;
Gară de persoane;
Autogară;
Stație intermodală;
Stație a trenului urban;
Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;
Parcaje publice de tip park&ride;
Depou pentru vehiculele transportului public;
Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete.

spații de așteptare etc.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de gospodărire comunală*

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;

Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;

Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;

Crematoriu uman;

Rampă de deșeuri;

Centru de selectare deșeuri;

Pepinieră;

Depou pentru vehiculele transportului public;

Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;

Adăpost pentru animale de casă;

Instalații de incinerare pentru deșeuri.

Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare*

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;

Sediu administrativ al regiiei, 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 in 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 asistentă juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activități manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;
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

Echipe 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;
Bibliotecă, mediatecă, centru cultural;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrani, centru de asistență pentru varstnici;
Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;
Centru de asistență socială;
Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;
Judecătorie;

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

Piață agro-alimentară.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Anexa nr. 2 - Necesarul de parcaje

Locuințe

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

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

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

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

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

Funcțiuni administrative

Funcțiuni financiar-bancare

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

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

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

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Se vor asigura pentru clienți:

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

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

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

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

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

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

Funcțiuni de cult

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

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

Funcțiuni de cultură

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

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

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

Funcțiuni de 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.

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

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

Funcțiuni de sănătate

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

Celelalte funcțiuni: se va asigura cate 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 cate un loc de parcare la 5-20 de locuri.

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

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

Funcțiuni de loisir public

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

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

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

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

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

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

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

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

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

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

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

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

Funcțiuni industriale

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Funcțiuni de gospodărire comunală

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

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

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

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

Echipeamente publice aferente zonelor de locuințe



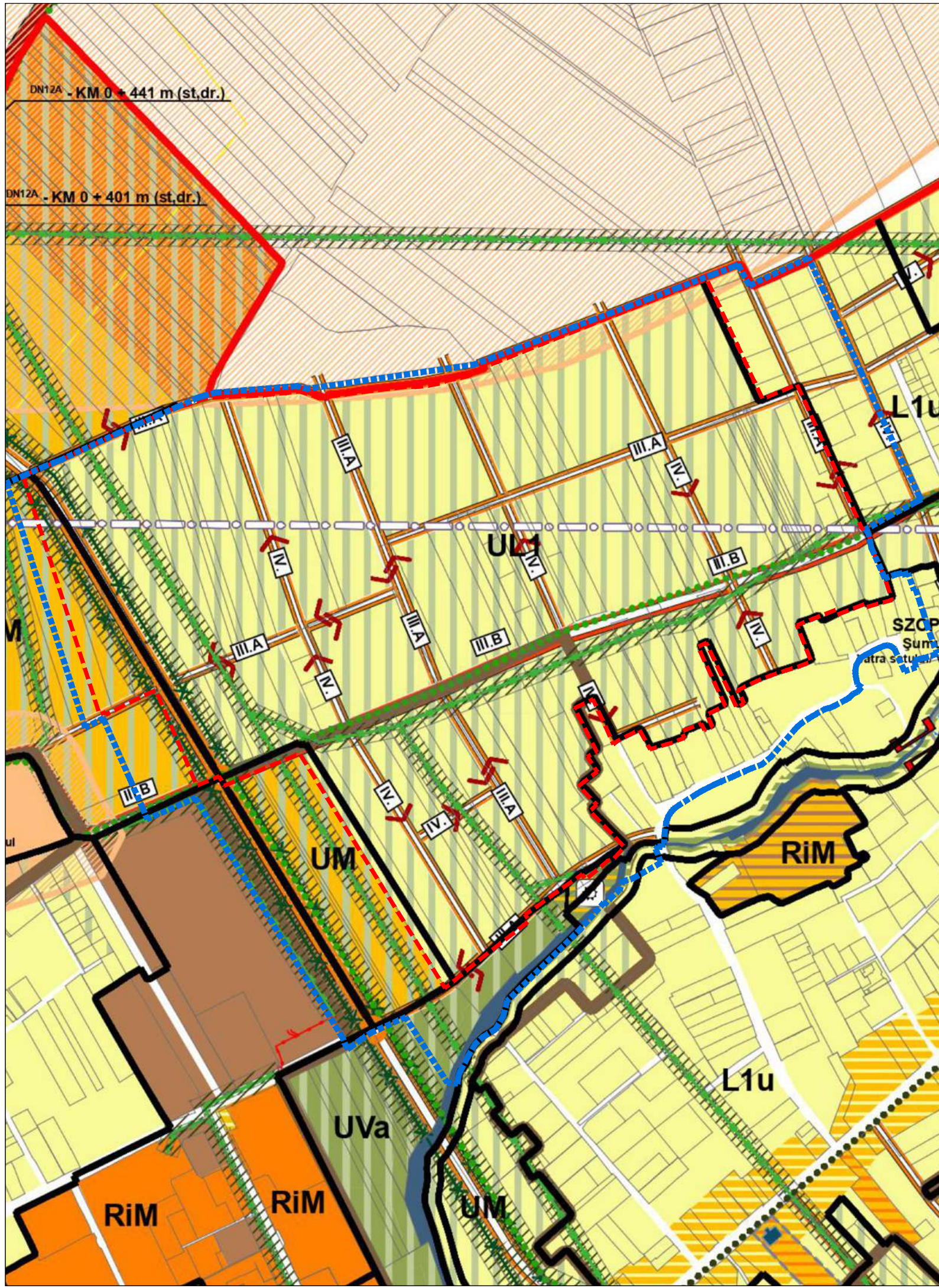
Se va asigura pentru clienți cate un loc de parcare la 150 mp din SCD, dar nu mai puțin decat cate un loc de parcare la 100 mp arie utilă.*

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.*

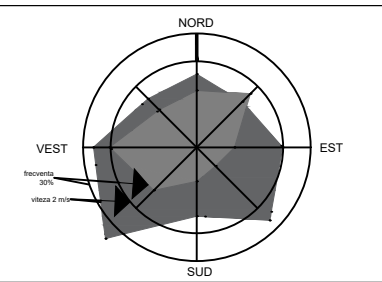
*** - Suprafața minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.”*



PLAN URBANISTIC ZONAL

„FUZHAT”

Primaria Miercurea Ciuc - mun. Miercurea Ciuc, Jud. Harghita



ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MIERCUREA CIUC

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CF P.U.G.
- - - LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
- LIMITA U.T.R.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- URBANIZARE - LOCUIRE INDIVIDUALĂ/ COLECTIVĂ
- URBANIZARE - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI SERVICII

REȚELE EDILITARE

- TRAEU LEA 20 KV - TENSIUNE MEDIE
- TRASEU LEA 110 KV - TENSIUNE INALTA

ZONE DE PROTECȚIE

- ZONA DE PROTECȚIE FAȚĂ DE TRASEUL LEA
- ZONĂ DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CIMITIR

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:

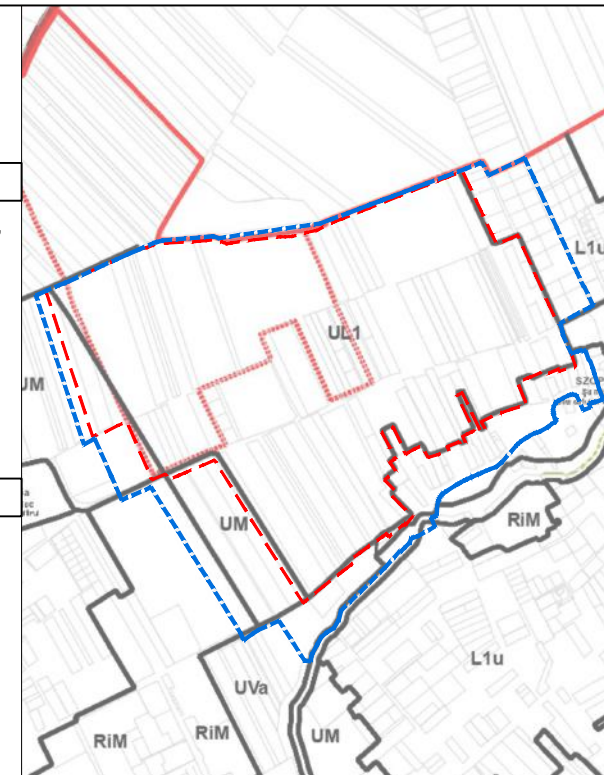
- POT maxim = 25%
- CUT maxim = 0,6
- Rh maxim = P+1+M/ P+1+R/ D+P+M/ D+P+R (D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras)
- H maxim = 12 m (măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt)

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)

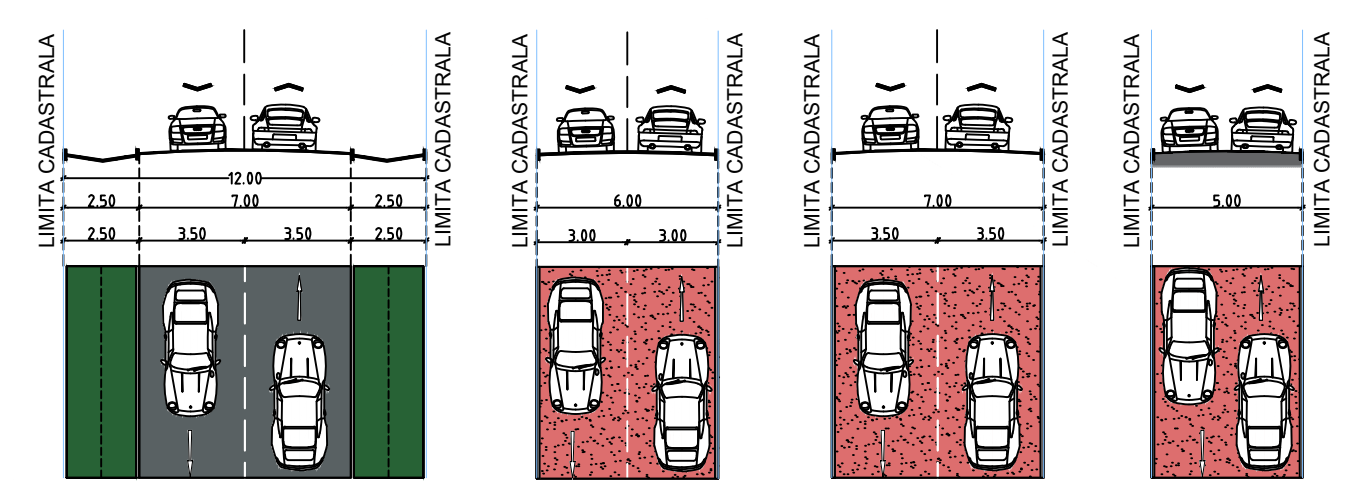


	Proiectant general:		S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.		Beneficiar:	PRIMARIA MIERCUREA CIUC	Proiect nr.	404/21.04.2023	
	Nr.ord.reg.com. J01/125/2015 C.U.I. R034090016 ALBA IULIA, str. Brandusei nr. 24, Birou 1, jud. ALBA		Titlu proiect:		PUZ "Fuzhat"		Faza:	A.O.	
CERTIFICAT <small>SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII</small> ISO 9001:2015 <small>nr.09/NAT398</small> ISO 14001:2015 <small>nr.14/NAT398</small> <small>SR OHSAS 18001:2008</small> <small>nr.18/NAT398</small>	Specificatie	Nume	Semnatura	Scara:			Data: 07/2023 Încadrarea în P.U.G. Miercurea Ciuc		
	Sef Proiect:	arb. Doina HARDA		1:25 000					
	Proiectat	urb. Teodora FLOROAIKA							
	si desenat:	urb. Monica GUGIU							
		urb. Victoria MATEI							
	urb. Manuela NEGRILĂ								
	urb. Andrei Vlad VĂCARU							Planșa nr.	00

INVENTAR DE COORDONATE

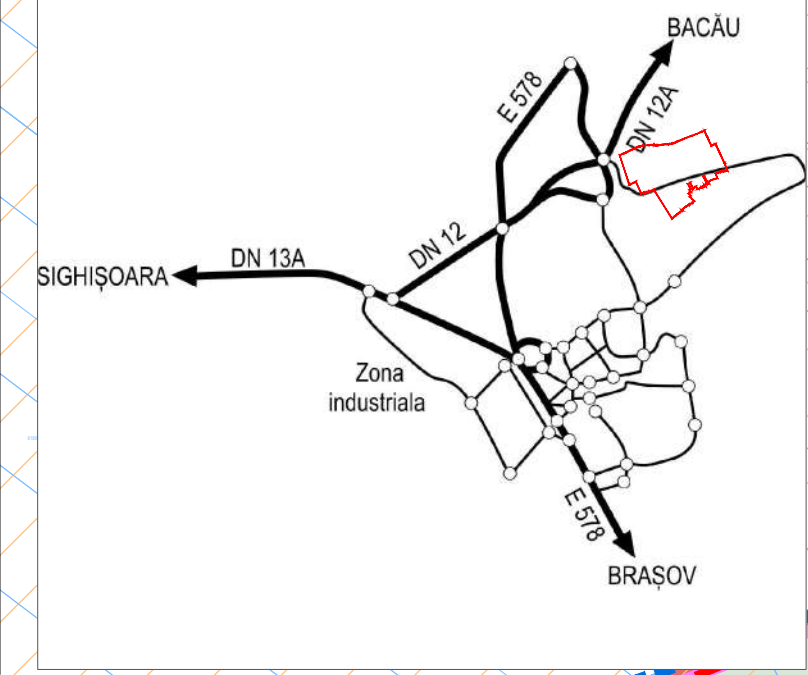
Nr. Punct	X(m) - Nord	Y(m) - Est
1	542830.638	562822.505
2	542842.400	562850.590
3	542847.148	562861.011
4	542825.940	562870.770
5	542799.500	562882.650
6	542773.040	562894.530
7	542746.580	562906.410
8	542720.120	562918.290
9	542693.660	562930.170
10	542667.200	562942.050
11	542640.740	562953.930
12	542614.280	562965.810
13	542587.820	562977.690
14	542561.360	562989.570
15	542534.900	562999.450
16	542508.440	563009.330
17	542481.980	563019.210
18	542455.520	563029.090
19	542429.060	563038.970
20	542402.600	563048.850
21	542376.140	563058.730
22	542349.680	563068.610
23	542323.220	563078.490
24	542296.760	563088.370
25	542270.300	563098.250
26	542243.840	563108.130
27	542217.380	563118.010
28	542190.920	563127.890
29	542164.460	563137.770
30	542138.000	563147.650
31	542111.540	563157.530
32	542085.080	563167.410
33	542058.620	563177.290
34	542032.160	563187.170
35	542005.700	563197.050
36	541979.240	563206.930
37	541952.780	563216.810
38	541926.320	563226.690
39	541899.860	563236.570
40	541873.400	563246.450
41	541846.940	563256.330
42	541820.480	563266.210
43	541794.020	563276.090
44	541767.560	563285.970
45	541741.100	563295.850
46	541714.640	563305.730
47	541688.180	563315.610
48	541661.720	563325.490
49	541635.260	563335.370
50	541608.800	563345.250
51	541582.340	563355.130
52	541555.880	563365.010
53	541529.420	563374.890
54	541502.960	563384.770
55	541476.500	563394.650
56	541450.040	563404.530
57	541423.580	563414.410
58	541397.120	563424.290
59	541370.660	563434.170
60	541344.200	563444.050
61	541317.740	563453.930
62	541291.280	563463.810
63	541264.820	563473.690
64	541238.360	563483.570
65	541211.900	563493.450
66	541185.440	563503.330
67	541158.980	563513.210
68	541132.520	563523.090
69	541106.060	563532.970
70	541079.600	563542.850
71	541053.140	563552.730
72	541026.680	563562.610
73	541000.220	563572.490
74	540973.760	563582.370
75	540947.300	563592.250
76	540920.840	563602.130
77	540894.380	563612.010
78	540867.920	563621.890
79	540841.460	563631.770
80	540815.000	563641.650
81	540788.540	563651.530
82	540762.080	563661.410
83	540735.620	563671.290
84	540709.160	563681.170
85	540682.700	563691.050
86	540656.240	563700.930
87	540629.780	563710.810
88	540603.320	563720.690
89	540576.860	563730.570
90	540550.400	563740.450
91	540523.940	563750.330
92	540497.480	563760.210
93	540471.020	563770.090
94	540444.560	563779.970
95	540418.100	563789.850
96	540391.640	563799.730
97	540365.180	563809.610
98	540338.720	563819.490
99	540312.260	563829.370
100	540285.800	563839.250
101	540259.340	563849.130
102	540232.880	563859.010
103	540206.420	563868.890
104	540179.960	563878.770
105	540153.500	563888.650
106	540127.040	563898.530
107	540100.580	563908.410
108	540074.120	563918.290
109	540047.660	563928.170
110	540021.200	563938.050
111	539994.740	563947.930
112	539968.280	563957.810
113	539941.820	563967.690
114	539915.360	563977.570
115	539888.900	563987.450
116	539862.440	563997.330
117	539835.980	564007.210
118	539809.520	564017.090
119	539783.060	564026.970
120	539756.600	564036.850
121	539730.140	564046.730
122	539703.680	564056.610
123	539677.220	564066.490
124	539650.760	564076.370
125	539624.300	564086.250
126	539597.840	564096.130
127	539571.380	564106.010
128	539544.920	564115.890
129	539518.460	564125.770
130	539492.000	564135.650
131	539465.540	564145.530
132	539439.080	564155.410
133	539412.620	564165.290
134	539386.160	564175.170
135	539359.700	564185.050
136	539333.240	564194.930
137	539306.780	564204.810
138	539280.320	564214.690
139	539253.860	564224.570
140	539227.400	564234.450
141	539200.940	564244.330
142	539174.480	564254.210
143	539148.020	564264.090
144	539121.560	564273.970
145	539095.100	564283.850
146	539068.640	564293.730
147	539042.180	564303.610
148	539015.720	564313.490
149	538989.260	564323.370
150	538962.800	564333.250
151	538936.340	564343.130
152	538909.880	564353.010
153	538883.420	564362.890
154	538856.960	564372.770
155	538830.500	564382.650
156	538804.040	564392.530
157	538777.580	564402.410
158	538751.120	564412.290
159	538724.660	564422.170
160	538698.200	564432.050
161	538671.740	564441.930
162	538645.280	564451.810
163	538618.820	564461.690
164	538592.360	564471.570
165	538565.900	564481.450
166	538539.440	564491.330
167	538512.980	564501.210
168	538486.520	564511.090
169	538460.060	564520.970
170	538433.600	564530.850
171	538407.140	564540.730
172	538380.680	564550.610
173	538354.220	564560.490

PROFIL TRANSVERSALE EXISTENTE - SCARA 1:250



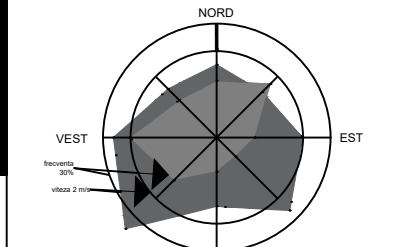
PROFIL EXISTENT A-A' STRADA CÂMPUL MARE
 PROFIL EXISTENT B-B'
 PROFIL EXISTENT C-C'
 PROFIL EXISTENT D-D' Lungimea străzii variază de la 2.62 până la 10.25m

ÎNCADRARE LA NIVELUL SISTEMULUI RUTIER

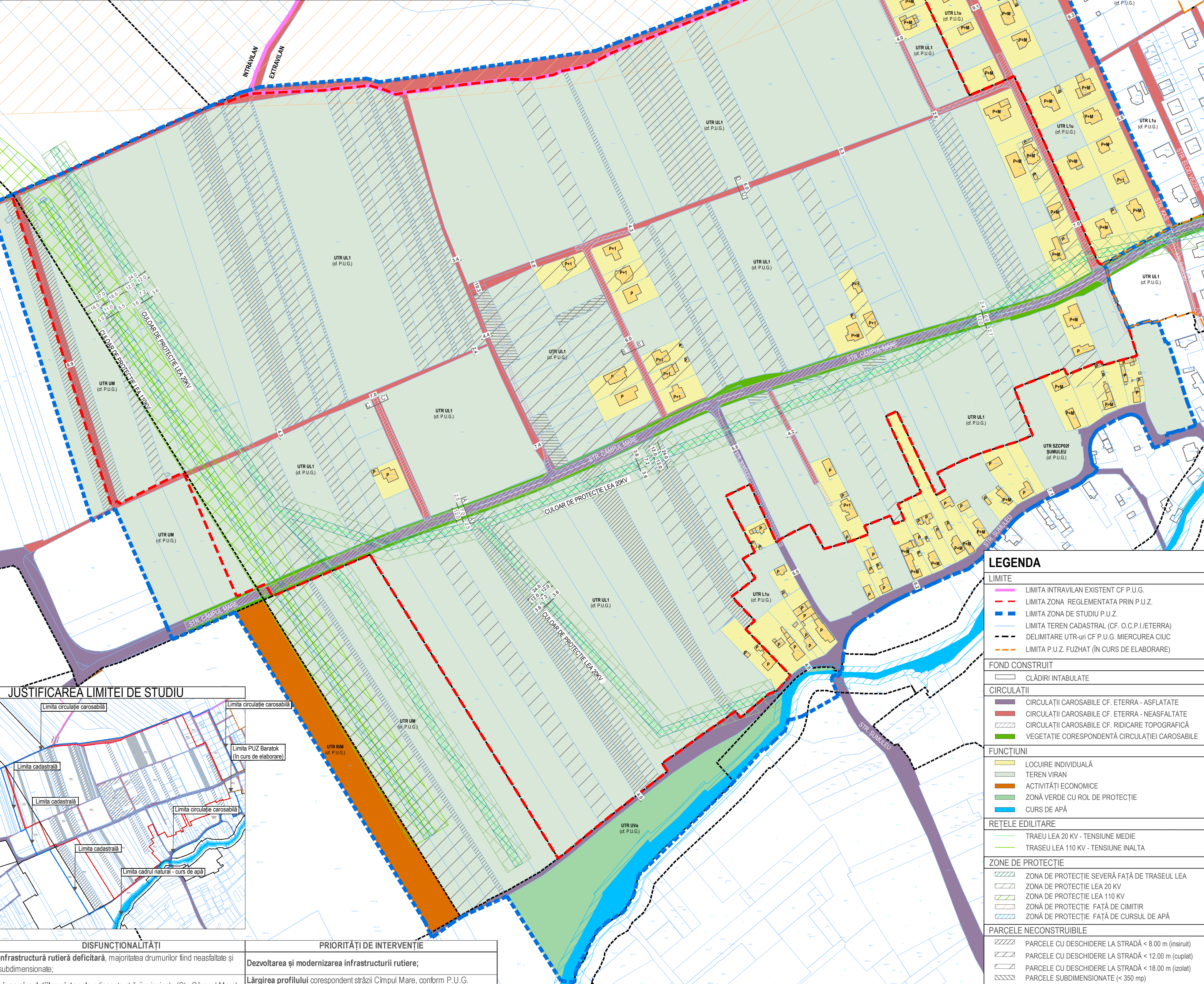


PLAN URBANISTIC ZONAL „FUZHAT”

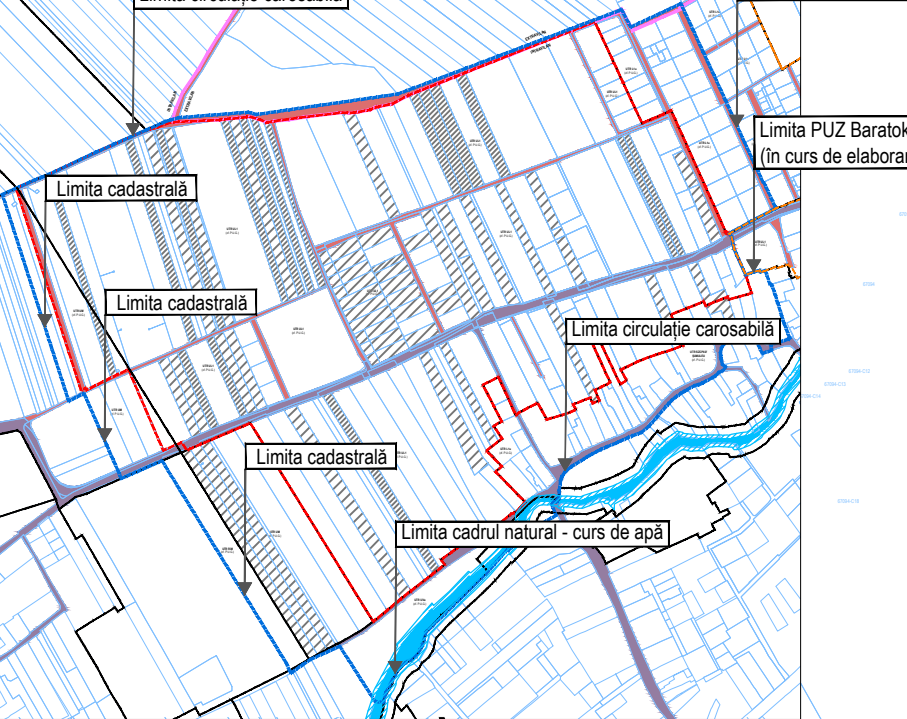
Primăria Miercurea Ciuc - mun. Miercurea Ciuc, Jud. Harghita



SITUAȚIA EXISTENTĂ



JUSTIFICAREA LIMITEI DE STUDIU



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CF P.U.G.
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
- LIMITA TEREN CADASTRAL (CF. O.C.P.I./ETERRA)
- DELIMITARE UTR-urilor CF P.U.G. MIERCUREA CIUC
- LIMITA P.U.Z. FUZHAT (ÎN CURS DE ELABORARE)

FOND CONSTRUIT

- CLĂDIRI INTABULATE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE CF. ETERRA - ASFALTATE
- CIRCULAȚII CAROSABILE CF. ETERRA - NEASFALTATE
- CIRCULAȚII CAROSABILE CF. RIDICARE TOPOGRAFICĂ
- VEGETAȚIE CORESPONDENTĂ CIRCULAȚIEI CAROSABILE

FUNCȚIUNI

- LOCUIRE INDIVIDUALĂ
- TEREN VIRAN
- ACTIVITĂȚI ECONOMICE
- ZONĂ VERDE CU ROL DE PROTECȚIE
- CURS DE APĂ

REȚELE EDILITARE

- TRAEU LEA 20 KV - TENSIUNE MEDIE
- TRASEU LEA 110 KV - TENSIUNE ÎNALȚĂ

ZONE DE PROTECȚIE

- ZONA DE PROTECȚIE SEVERĂ FAȚĂ DE TRASEUL LEA
- ZONA DE PROTECȚIE LEA 20 KV
- ZONA DE PROTECȚIE LEA 110 KV
- ZONA DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CIMITIR
- ZONA DE PROTECȚIE FAȚĂ DE CURSUL DE APĂ

PARCELE NECONSTRUIBILE

- PARCELE CU DESCHIDERE LA STRADĂ < 8.00 m (insrui)
- PARCELE CU DESCHIDERE LA STRADĂ < 12.00 m (cuplat)
- PARCELE CU DESCHIDERE LA STRADĂ < 18.00 m (izolat)
- PARCELE SUBDIMENSIONATE (< 350 mp)

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE
Infrastructură rutieră deficitară, majoritatea drumurilor fiind neasfaltate și subdimensionate;	Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii rutiere;
Lipsa circulațiilor pietonale adiacente străzilor principale (Str. Câmpul Mare);	Lărgirea profilului corespunzător străzii Cîmpul Mare, conform P.U.G. Miercurea Ciuc;
Prezența unor parcele neconstruite, din punct de vedere al suprafeței minime (350 mp) și al deschiderii la stradă (min. 8 m);	Dezvoltarea teritoriului prin reglementare urbanistică și urbanizarea zonei prin operațiuni de comasare ale parcelor și parcelarea acestora;
Majoritatea parcelor sunt fâșii arabile, cu deschidere la 2 străzi;	
Construcția dispersată a locuințelor, fără o reglementare unitară și coerentă la nivelul orașului.	Amenajarea unor zone de agrement și loisir care să răspundă necesarului întregii zone reglementate;
Lipsa unei amenajări adecvate a spațiilor verzi din zona reglementată, ocupate în preponderență cu vegetație ruderală, neamenajată, cu aspect neîngrijit;	Asigurarea unei zone de protecție față de traseele electrice și integrarea acestora în dezvoltarea urbanistică.
Prezența traseelor electrice care traversează zona reglementată pe direcțiile N-S și E-V;	

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ

UTR (cf. PUG)	Utilizare teren	Suprafață	
		mp	%
UL1	Teren liber de construcții	349,341.97	86.30%
	Locuire individuală	19,149.94	4.73%
	Circulații carosabile	36,304.09	8.97%
UM	Teren liber de construcții	9,202.00	2.27%
	Circulații carosabile	1,845.00	0.46%
TOTAL		404,796.00	100%

Proiectant general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
 Nr.ord.reg.com. 301/125/2015 C.U.I. R034090016
 ALBA IULIA, str. Brandusei nr. 24, Birou 1, Jud. ALBA IULIA

Beneficiar: PRIMĂRIA MIERCUREA CIUC

Proiect nr.: 404/21.04.2023

Faza: A.O.

Planșa nr.: 01

CERTIFICAT ISO 9001:2015
 nr. 00104700
 ISO 14001:2015
 nr. 00104700
 SA OIGAS 10001/2008
 nr. 1004700

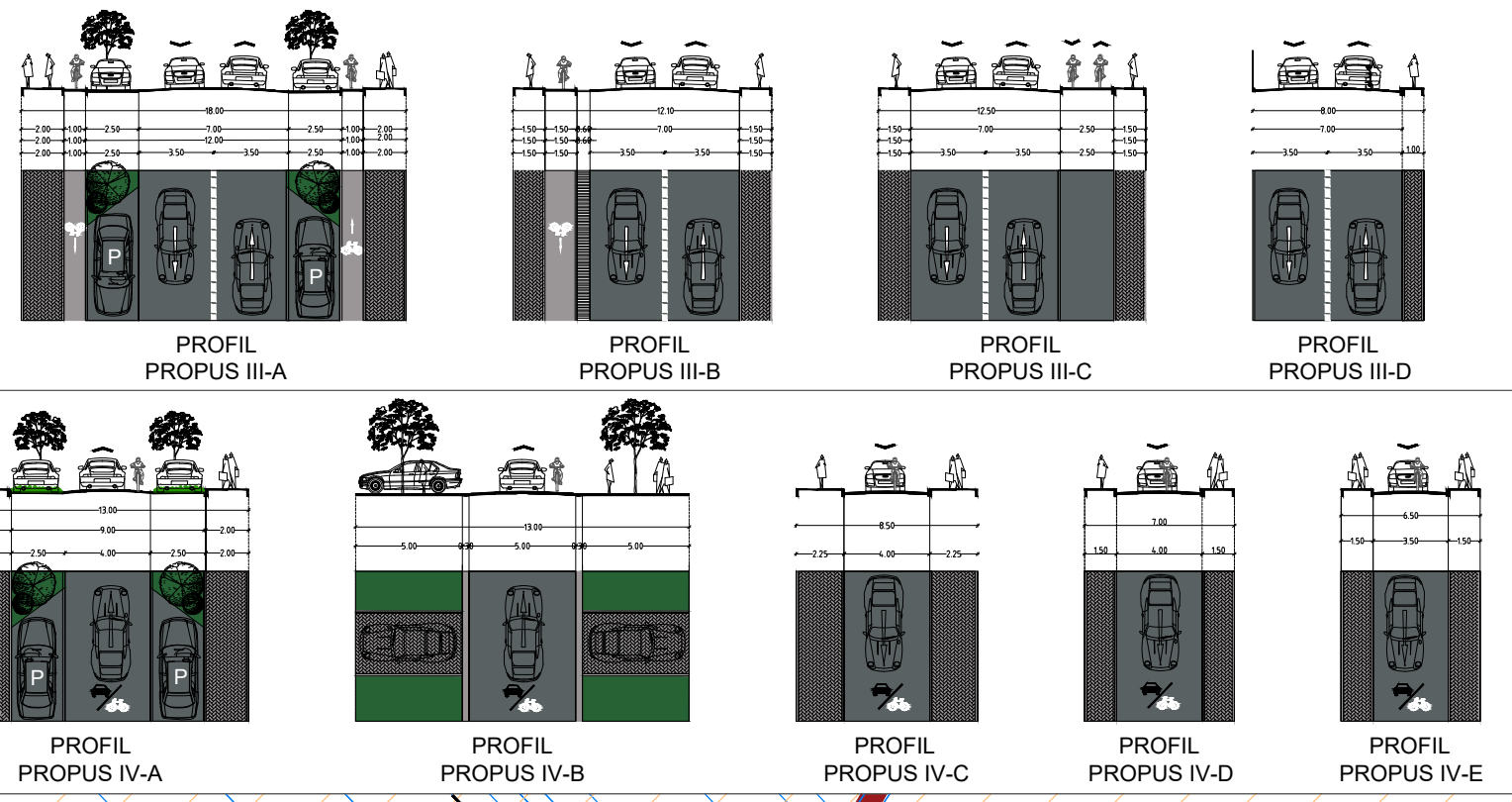
Specificație
 Nume: Sennatura Scara: PUZ FUZHAT
 Sef Proiect: arh. Doina HARDA
 Proiectat si desenat: urb. Teodora FLOROICA, urb. Monica GUGUI, urb. Victoria MATEI, urb. Manuela NEGRILA, urb. Andrei Vlad VĂCARU

Data: 07/2023
 Situația existentă

INVENTAR DE COORDONATE

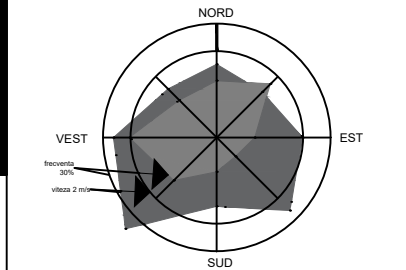
Nr. Punct	X[m] - Nord	Y[m] - Est
1	542830,638	562822,505
2	542842,400	562850,590
3	542847,148	562861,011
4	542825,940	562870,770
5	542799,500	562882,650
6	542773,040	562894,530
7	542746,600	562906,400
8	542720,129	562918,298
9	542697,431	562932,990
10	542686,816	562933,341
11	542686,123	562933,879
12	542685,498	562934,579
13	542685,035	562935,342
14	542684,706	562936,203
15	542684,547	562937,056
16	542684,534	562937,748
17	542680,449	562940,983
18	542669,840	562943,267
19	542663,918	562944,508
20	542630,024	562959,676
21	542628,040	562960,316
22	542605,710	562967,380
23	542601,412	562951,417
24	542597,408	562937,356
25	542600,967	562936,149
26	542589,402	562906,638
27	542594,640	562904,284
28	542586,739	562884,214
29	542584,885	562879,609
30	542580,701	562868,953
31	542577,466	562861,146
32	542536,870	562877,036
33	542531,790	562884,110
34	542531,597	562884,123
35	542527,034	562848,803
36	542521,284	562831,710
37	542515,185	562816,345
38	542504,652	562794,662
39	542490,180	562801,970
40	542485,380	562793,670
41	542557,769	562759,655
42	542438,598	562750,310
43	542487,582	562780,529
44	542485,270	562775,900
45	542481,780	562768,760
46	542477,746	562760,480
47	542463,840	562766,220
48	542460,350	562757,430
49	542467,500	562753,920
50	542458,720	562731,560
51	542451,590	562725,140
52	542451,165	562724,219
53	542446,147	562721,498
54	542444,493	562716,239
55	542438,850	562696,810
56	542460,410	562684,750
57	542454,060	562671,610
58	542447,700	562659,700
59	542444,330	562655,666
60	542466,960	562646,000
61	542494,630	562632,780
62	542484,680	562612,110
63	542456,797	562626,389
64	542436,260	562636,910
65	542435,929	562637,077
66	542433,500	562632,110
67	542430,280	562626,580
68	542413,570	562637,510
69	542410,009	562632,279
70	542402,473	562623,084
71	542397,695	562616,863
72	542376,703	562637,046
73	542369,590	562629,060
74	542353,060	562645,190
75	542329,460	562667,920
76	542316,920	562656,650
77	542316,075	562655,771
78	542316,848	562655,153
79	542314,980	562652,781
80	542313,937	562649,386
81	542292,939	562624,454
82	542295,953	562622,625
83	542298,881	562620,666
84	542293,856	562613,489
85	542279,346	562592,766
86	542274,889	562586,800
87	542263,134	562570,503
88	542253,761	562556,887
89	542246,722	562561,533
90	542241,831	562555,235
91	542234,669	562546,012
92	542230,244	562540,313
93	542225,855	562534,661
94	542212,255	562517,289
95	542201,617	562503,791
96	542186,545	562485,543
97	542175,422	562472,159
98	542171,663	562467,096
99	542433,901	562304,631
100	542424,953	562283,434
101	542412,451	562253,991
102	542410,828	562250,187
103	542405,815	562238,472
104	542400,080	562225,820
105	542398,061	562220,389
106	542408,550	562214,273
107	542398,303	562190,260
108	542500,882	562145,251
109	542504,841	562143,514
110	542502,020	562137,430
111	542496,330	562128,850
112	542496,034	562128,515
113	542494,064	562120,376
114	542480,974	562094,377
115	542477,715	562087,901
116	542480,286	562087,075
117	542477,570	562080,737
118	542741,088	561996,119
119	542745,016	561995,613
120	542755,540	562019,790
121	542739,260	562029,576
122	542762,582	562037,806
123	542769,344	562051,928
124	542792,130	562100,550
125	542802,754	562124,345
126	542812,630	562146,670
127	542821,304	562166,760
128	542824,350	562180,370
129	542829,060	562191,990
130	542831,972	562201,207
131	542834,917	562204,663
132	542836,310	562275,150
133	542837,348	562289,395
134	542838,723	562299,563
135	542839,133	562303,712
136	542839,146	562303,844
137	542836,309	562313,790
138	542835,238	562317,511
139	542833,429	562321,891
140	542831,363	562326,896
141	542833,240	562335,929
142	542838,901	562377,699
143	542844,477	562425,732
144	542844,119	562434,718
145	542844,745	562442,277
146	542845,117	562446,768
147	542848,434	562463,292
148	542851,396	562469,977
149	542851,621	562470,763
150	542852,347	562474,246
151	542856,065	562492,246
152	542867,358	562513,602
153	542867,681	562514,414
154	542872,220	562525,827
155	542877,877	562540,054
156	542883,477	562554,258
157	542892,013	562575,503
158	542897,263	562588,803
159	542919,582	562644,930
160	542939,024	562694,492
161	542951,603	562726,553
162	542954,275	562733,368
163	542964,664	562760,063
164	542961,737	562761,495
165	542934,743	562774,058
166	542917,466	562782,068
167	542910,297	562785,434
168	542890,609	562794,596
169	542883,996	562797,673
170	542870,885	562803,775
171	542870,004	562804,185
172	542851,151	562812,959
173	542849,452	562813,749

PROFILE STRADALE PROPUSE

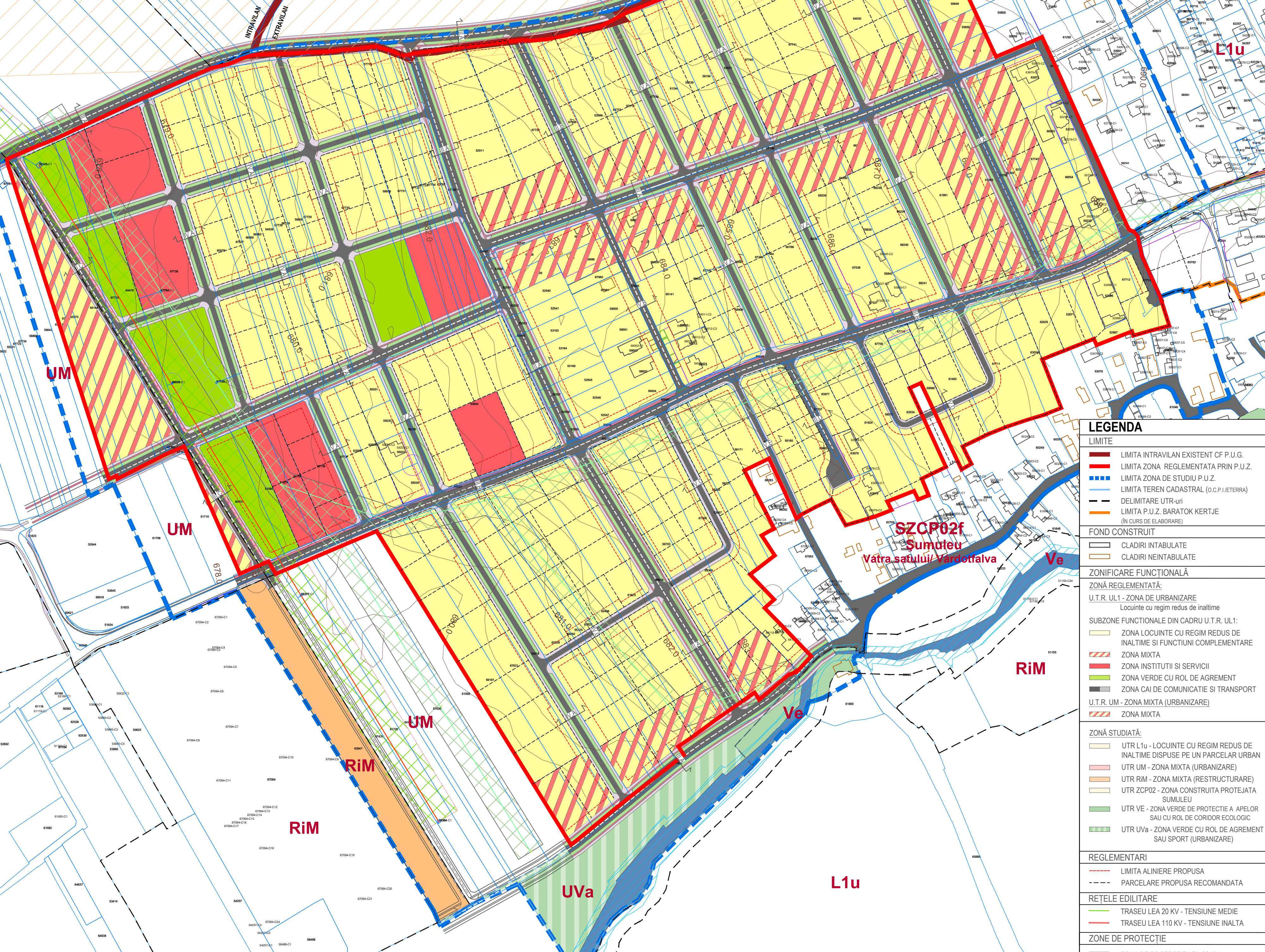


PLAN URBANISTIC ZONAL
„FUZHAT”

Primaria Miercurea Ciuc - mun. Miercurea Ciuc, Jud. Harghita



REGLEMENTĂRI URBANISTICE



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CF P.U.G.
- LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.
- LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
- LIMITA TEREN CADASTRAL (D.C.P.I.ETERRA)
- DELIMITARE UTR-URI
- LIMITA P.U.Z. BARATOK KERTJE (IN CURS DE ELABORARE)

FOND CONSTRUIT

- CLADIRI INTABULATE
- CLADIRI NEINTABULATE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

ZONA REGLEMENTATA:

U.T.R. UL1 - ZONA DE URBANIZARE
Locuinte cu regim redus de inaltime

SUBZONE FUNCTIONALE DIN CADRU U.T.R. UL1:

- ZONA LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME SI FUNCTIUNI COMPLEMENTARE
- ZONA MIXTA
- ZONA INSTITUTII SI SERVICII
- ZONA VERDE CU ROL DE AGREMENT
- ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT
- U.T.R. UM - ZONA MIXTA (URBANIZARE)
- ZONA MIXTA

ZONA STUDIATA:

- UTR L1u - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR URBAN
- UTR UM - ZONA MIXTA (URBANIZARE)
- UTR RiM - ZONA MIXTA (RESTRUCTURARE)
- UTR ZCP02 - ZONA CONSTRUITA PROTEJATA SUMULEU
- UTR VE - ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC
- UTR UVa - ZONA VERDE CU ROL DE AGREMENT SAU SPORT (URBANIZARE)

REGLEMENTARI

- LIMITA ALINIERIE PROPUISA
- PARCELARE PROPUISA RECOMANDATA

RETELE EDILITARE

- TRASEE LEA 20 KV - TENSIUNE MEDIE
- TRASEE LEA 110 KV - TENSIUNE INALTA

ZONE DE PROTECTIE

- ZONA DE PROTECTIE LEA 20 KV
- ZONA DE PROTECTIE LEA 110 KV
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CIMITIR
- ZONA DE PROTECTIE FATA DE CURSUL DE APA

BILANT TERITORIAL - SITUATIA EXISTENTA			BILANT TERITORIAL - SITUATIA PROPUISA			
UTR (cf. PUG)	Utilizare teren	Suprafata		Utilizare teren	Suprafata	
		mp	%		mp	%
UL1	Teren liber de constructii	349.341,97	86,30%	Zona locuinte cu regim redus de inaltime si functuni complementare	222.167,00	54,88%
	Locuire individuala	19.149,94	4,73%	Zona mixta	45.366,00	11,21%
	Circulatii carosabile	36.304,09	8,97%	Zona institutii si servicii	20.607,00	5,09%
UM	Teren liber de constructii	9.202,00	2,27%	Zona verde cu rol de agrement	16.840,00	4,16%
	Circulatii carosabile	1.845,00	0,46%	Zona cai de comunicatie si transport	88.769,00	21,93%
				Zona mixta	8.988,00	2,22%
TOTAL ZONA REGLEMENTATA		404.796,00	100%	TOTAL ZONA REGLEMENTATA	404.796,00	100%

Proiectant general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
Nr.ord.reg.com. 301/125/2015 C.U.I. R034090016
ALBA IULIA, str. Brandusei nr. 24, Birou 1, jud. ALBA

CERTIFICAT
ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
SR EN ISO 45001:2018
SR EN ISO 18001:2008
SR EN ISO 19001

Specificatie
Nume: arh. Doina HARDA
Semnatura: [Signature]
Scara: 1:1.000

Proiectat si desenat:
urb. Teodora FLOROICA
urb. Monica GUGUIA
urb. Victoria MATEI
urb. Manuela NEGRILA
urb. Andrei Vlad VACARU

Beneficiar: PRIMARIA MIERCUREA CIUC

Proiect nr.: 404/21.04.2023

Faza: A.O.

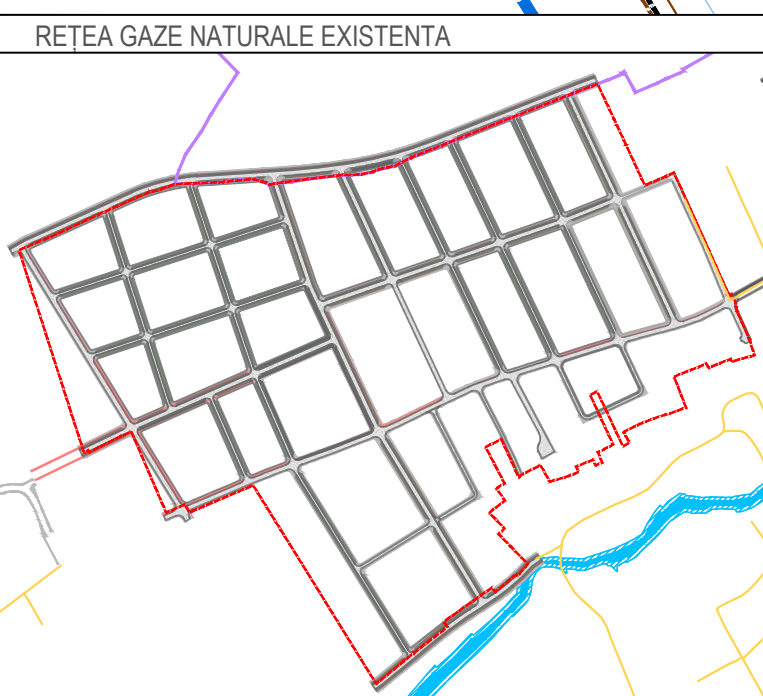
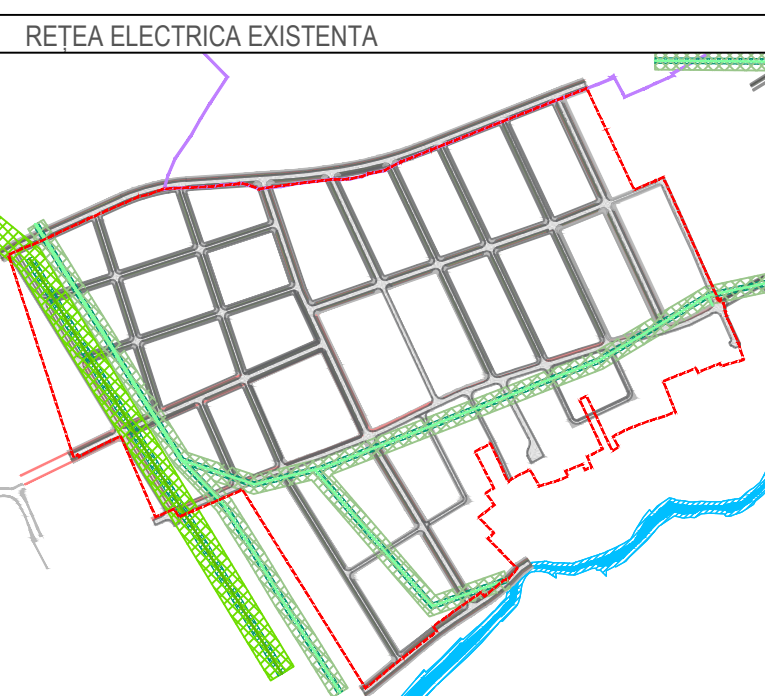
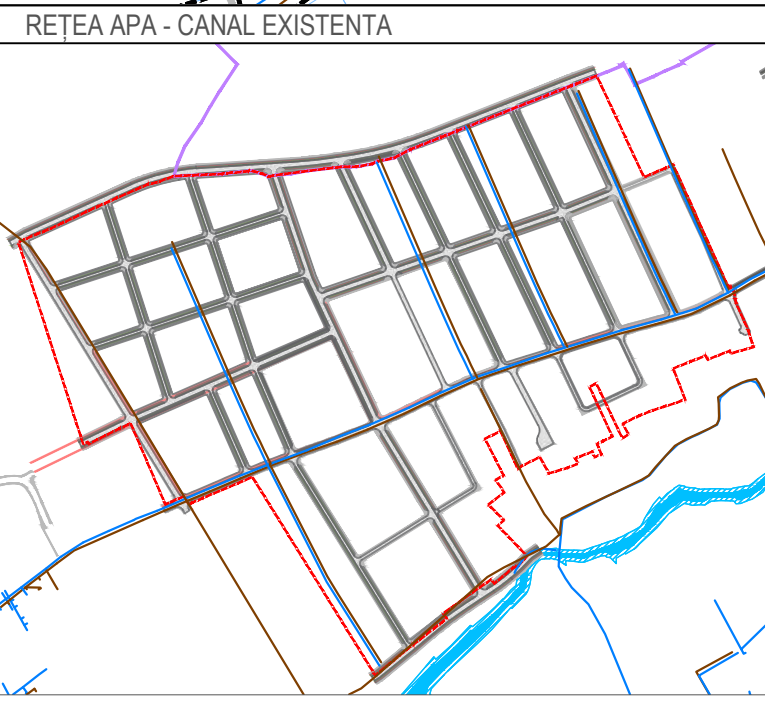
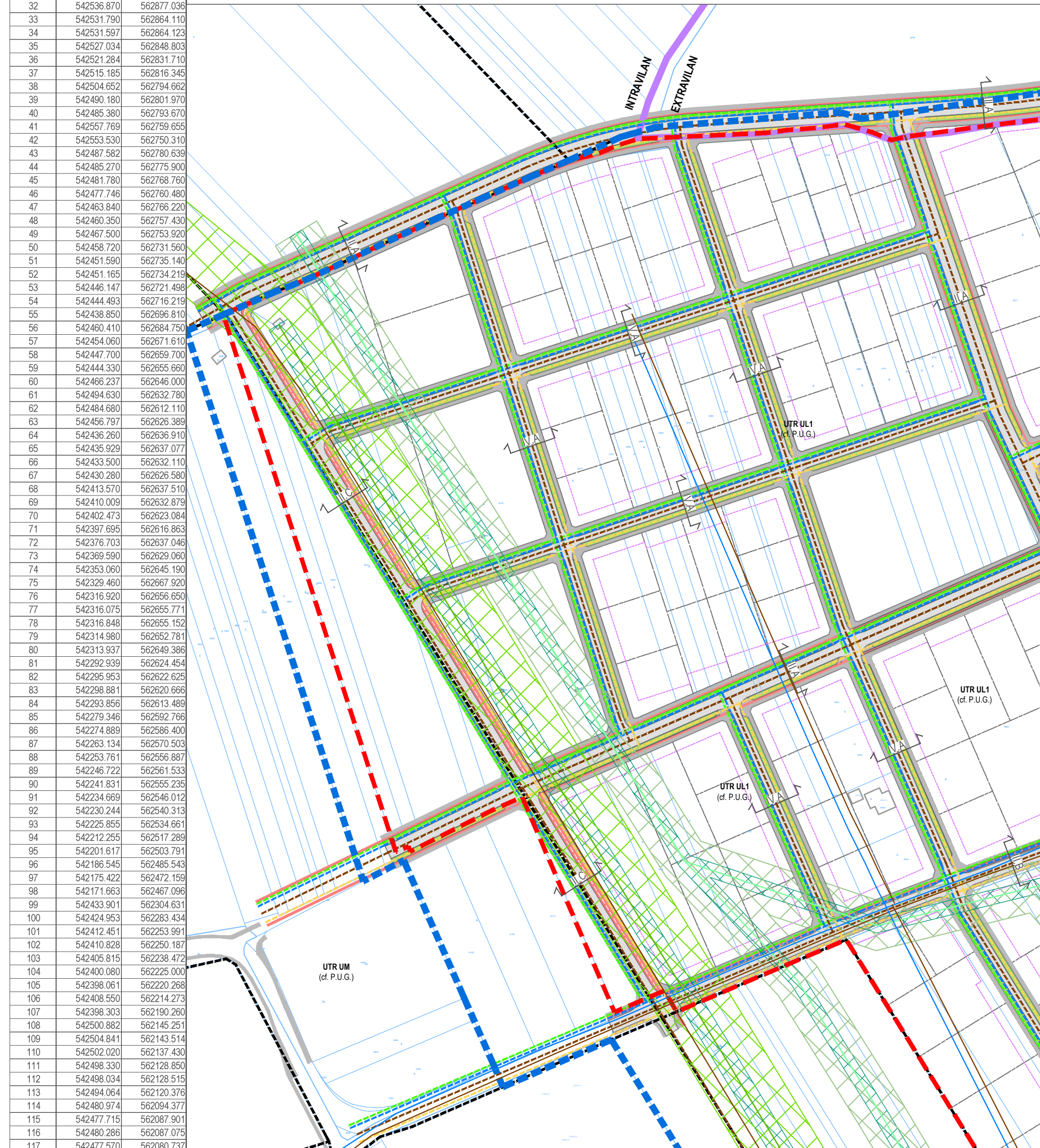
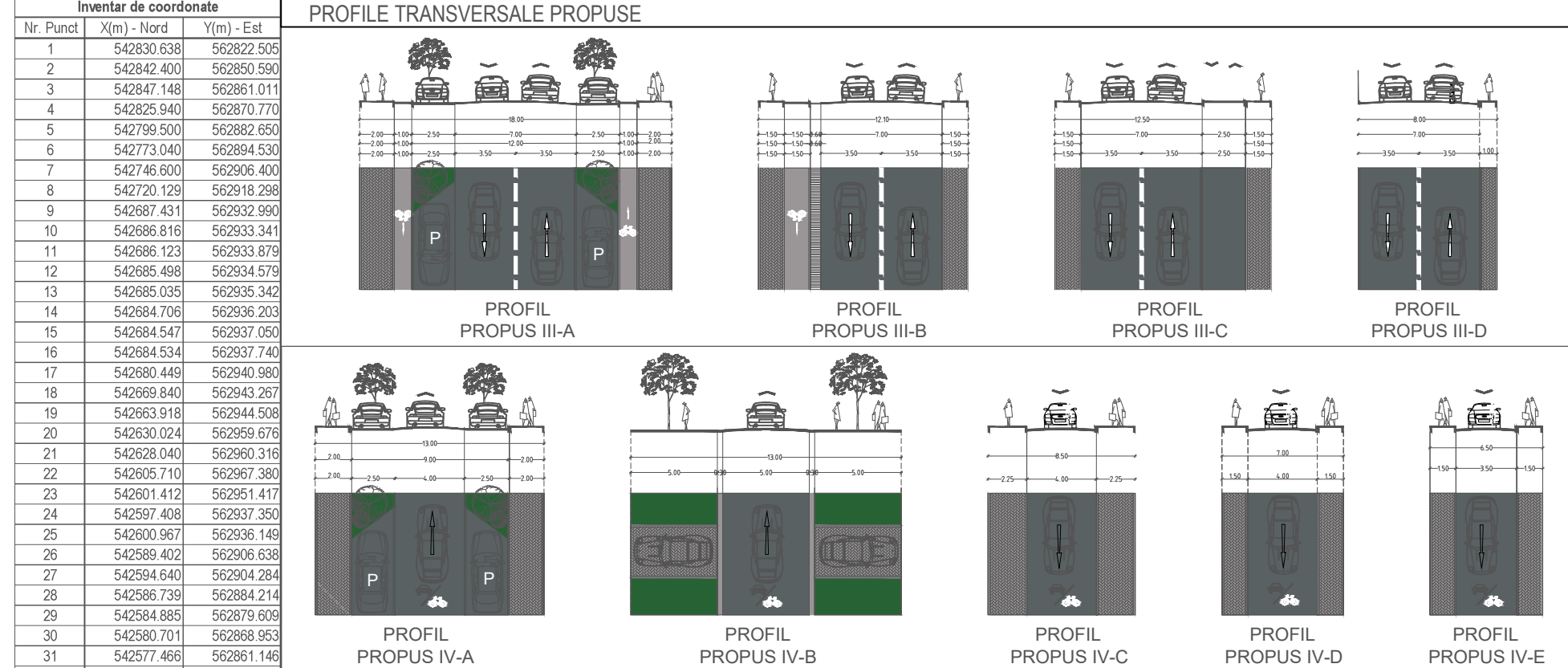
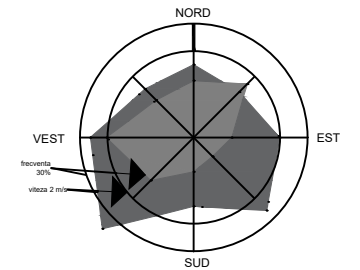
Planşa nr.: 02

PLAN URBANISTIC ZONAL

„FUZHAT”

Primaria Miercurea Ciuc - mun. Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

REGLEMENTARI URBANISTICE - REȚELE EDILITARE



LEGENDA

LIMITE	— LİMİTA INTRAVILAN EXISTENT CF P.U.G.
—	LİMİTA ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.
—	LİMİTA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
—	LİMİTA TEREN CADASTRAL (CF. O.C.P.I./ETERRA)
—	DELIMITARE UTR-urilor CF P.U.G. MIERCUREA CIUC
—	LİMİTA P.U.Z. FUZHAT (ÎN CURS DE ELABORARE)
FOND CONSTRUIT	□ CLĂDIRI INTABULATE
CIRCULAȚII	— CIRCULAȚII CAROSABILE
—	CIRCULAȚII PIETONALE
—	CIRCULAȚII VELO
—	VEGETAȚIE DE ALINIAMENT
FUNȚIUNI	— CURS DE APĂ
REGLEMENTARI	— LİMİTA ALINIERE PROPUȘA
—	PARCELARE PROPUȘA RECOMANDATA
REȚELE EDILITARE EXISTENTE	— TRASEU LEA 20 KV - TENSIUNE MEDIE
—	TRASEU LEA 110 KV - TENSIUNE ÎNALȚA
—	REȚEA APĂ (CF. P.U.G.)
—	REȚEA CANALIZARE (CF. P.U.G.)
—	REȚEA GAZE NATURALE (CF. P.U.G.)
REȚELE EDILITARE PROPUȘE	— REȚEA ELECTRICA
—	REȚEA APĂ
—	REȚEA CANALIZARE
—	REȚEA GAZE NATURALE
ZONE DE PROTEȚIE	▨ ZONA DE PROTEȚIE SEVERĂ FAȚĂ DE TRASEU LEA
▨	ZONA DE PROTEȚIE LEA 20 KV
▨	ZONA DE PROTEȚIE LEA 110 KV
▨	ZONA DE PROTEȚIE FAȚĂ DE CURSUL DE APĂ

Conform caietului de sarcini, P.U.Z. va identifica posibilitatea de racordare și implementare a rețelilor de utilitate publică precum apă, canalizare, pluvială, electrică, de distribuție gazului și de telecomunicații. Utilitățile vor fi dispuse în mod obligatoriu în infrastructura strădală, subteran, pe domeniul public.

În plus, se propun "Deviiri rețele și echipare editării PUZ rețele electrice", astfel încât este oportună îngroparea traseelor LEA 20KV.

În ceea ce privește rețelele de alimentare cu apă și canalizare existente, identificate conform P.U.G. Miercurea Ciuc, se propune devierea lor conform tramei stradale propuse prin prezentul P.U.Z. Rețeaua de alimentare cu gaze naturale se extinde în sud-estul zonei de studiu, aceasta fiind propusă în întregime prin P.U.Z.

Astfel, zona reglementată beneficiază de o infrastructură editării completă, coerentă și în concordanță cu propunerile privind sistemul rutier.

Proiectant general:
S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.
 Nr.ord.reg.com. 301/125/2015 C.U.I. R034090016
 ALBA IULIA, str. Brandusei nr. 24, Birou 1, Jud. ALBA IULIA

Beneficiar: PRIMĂRIA MIERCUREA CIUC

Proiect nr.: 404/21.04.2023

Faza: A.O.

Planșă nr.: 03

CERTIFICAT ISO 9001:2015
 nr. 2015/0102
 ISO 14001:2015
 nr. 14001/0102
 SA OIGAS 10001/2008
 nr. 10001/0102

Specificatie
 Nume: arh. Doina HARDA
 Semnatura: [Signature]

Sef Proiect:
 arh. Teodora FLOROICA
 Semnatura: [Signature]

Proiectat și desenat:
 urb. Monica GUGUIA
 urb. Victoria MATEI
 urb. Manuela NEGRILA
 urb. Andrei Vlad VĂCARU

Data: 07/2023

Titlu planșă: C Reglementări urbanistice - Rețele editare

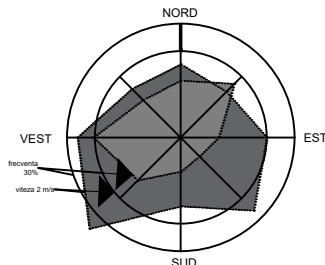
Șeful proiectului: [Signature]

PLAN URBANISTIC ZONAL

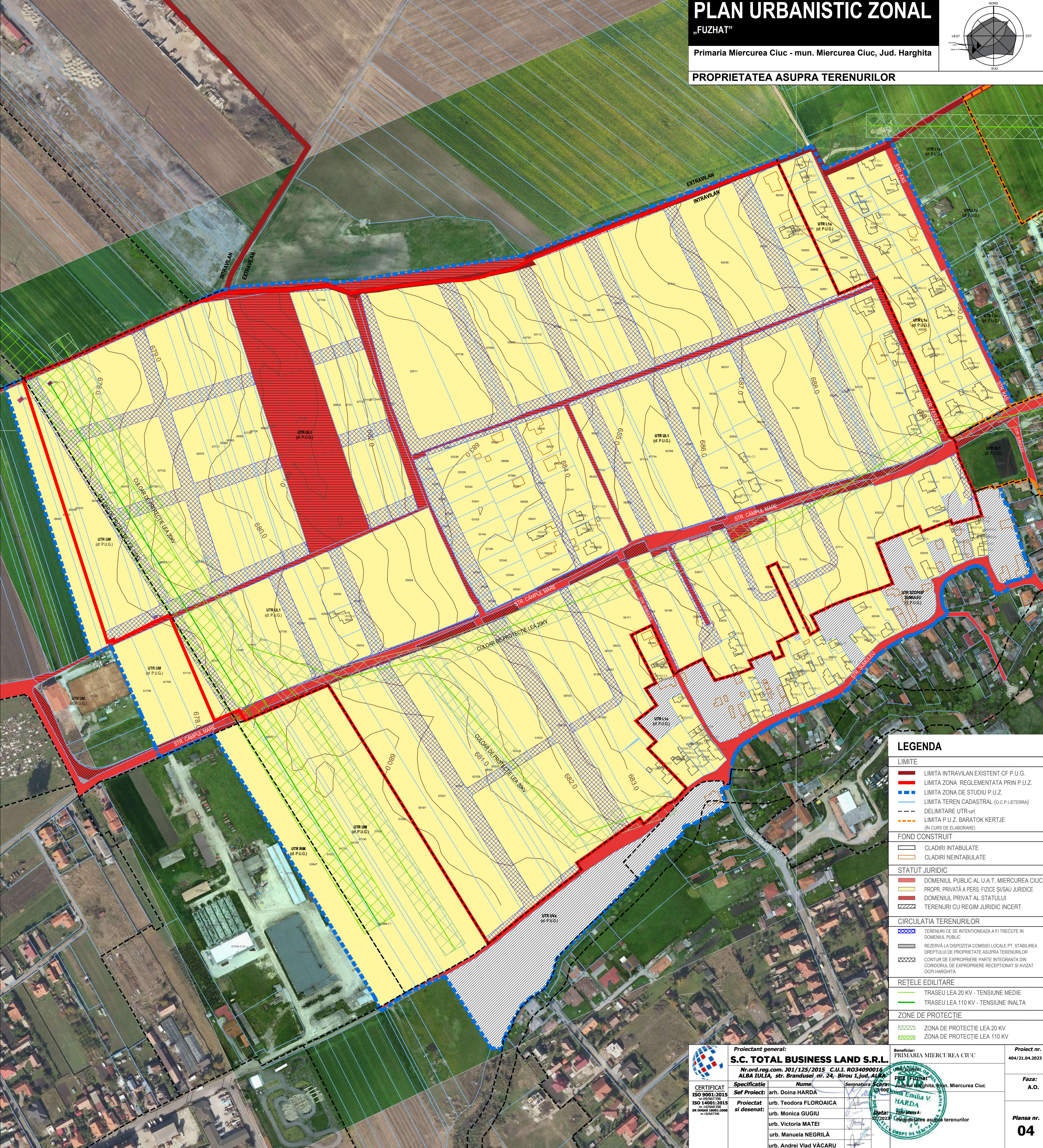
„FUZHAT”

Primăria Miercurea Ciuc - mun. Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



Nr. Punct	X(m) - Nord	Y(m) - Est
1	542830,638	562822,505
2	542842,400	562850,590
3	542847,148	562861,011
4	542825,940	562870,770
5	542799,500	562882,650
6	542773,040	562894,530
7	542746,600	562906,410
8	542720,120	562918,290
9	542693,680	562930,170
10	542667,240	562942,050
11	542640,800	562953,930
12	542614,360	562965,810
13	542587,920	562977,690
14	542561,480	562989,570
15	542535,040	562999,450
16	542508,600	563009,330
17	542482,160	563019,210
18	542455,720	563029,090
19	542429,280	563038,970
20	542402,840	563048,850
21	542376,400	563058,730
22	542350,000	563068,610
23	542323,600	563078,490
24	542297,200	563088,370
25	542270,800	563098,250
26	542244,400	563108,130
27	542218,000	563118,010
28	542191,600	563127,890
29	542165,200	563137,770
30	542138,800	563147,650
31	542112,400	563157,530
32	542086,000	563167,410
33	542059,600	563177,290
34	542033,200	563187,170
35	542006,800	563197,050
36	541980,400	563206,930
37	541954,000	563216,810
38	541927,600	563226,690
39	541901,200	563236,570
40	541874,800	563246,450
41	541848,400	563256,330
42	541822,000	563266,210
43	541795,600	563276,090
44	541769,200	563285,970
45	541742,800	563295,850
46	541716,400	563305,730
47	541690,000	563315,610
48	541663,600	563325,490
49	541637,200	563335,370
50	541610,800	563345,250
51	541584,400	563355,130
52	541558,000	563365,010
53	541531,600	563374,890
54	541505,200	563384,770
55	541478,800	563394,650
56	541452,400	563404,530
57	541426,000	563414,410
58	541400,000	563424,290
59	541373,600	563434,170
60	541347,200	563444,050
61	541320,800	563453,930
62	541294,400	563463,810
63	541268,000	563473,690
64	541241,600	563483,570
65	541215,200	563493,450
66	541188,800	563503,330
67	541162,400	563513,210
68	541136,000	563523,090
69	541109,600	563532,970
70	541083,200	563542,850
71	541056,800	563552,730
72	541030,400	563562,610
73	541004,000	563572,490
74	540977,600	563582,370
75	540951,200	563592,250
76	540924,800	563602,130
77	540898,400	563612,010
78	540872,000	563621,890
79	540845,600	563631,770
80	540819,200	563641,650
81	540792,800	563651,530
82	540766,400	563661,410
83	540740,000	563671,290
84	540713,600	563681,170
85	540687,200	563691,050
86	540660,800	563700,930
87	540634,400	563710,810
88	540608,000	563720,690
89	540581,600	563730,570
90	540555,200	563740,450
91	540528,800	563750,330
92	540502,400	563760,210
93	540476,000	563770,090
94	540449,600	563779,970
95	540423,200	563789,850
96	540396,800	563799,730
97	540370,400	563809,610
98	540344,000	563819,490
99	540317,600	563829,370
100	540291,200	563839,250
101	540264,800	563849,130
102	540238,400	563859,010
103	540212,000	563868,890
104	540185,600	563878,770
105	540159,200	563888,650
106	540132,800	563898,530
107	540106,400	563908,410
108	540080,000	563918,290
109	540053,600	563928,170
110	540027,200	563938,050
111	540000,800	563947,930
112	539974,400	563957,810
113	539948,000	563967,690
114	539921,600	563977,570
115	539895,200	563987,450
116	539868,800	563997,330
117	539842,400	564007,210
118	539816,000	564017,090
119	539789,600	564026,970
120	539763,200	564036,850
121	539736,800	564046,730
122	539710,400	564056,610
123	539684,000	564066,490
124	539657,600	564076,370
125	539631,200	564086,250
126	539604,800	564096,130
127	539578,400	564106,010
128	539552,000	564115,890
129	539525,600	564125,770
130	539499,200	564135,650
131	539472,800	564145,530
132	539446,400	564155,410
133	539420,000	564165,290
134	539393,600	564175,170
135	539367,200	564185,050
136	539340,800	564194,930
137	539314,400	564204,810
138	539288,000	564214,690
139	539261,600	564224,570
140	539235,200	564234,450
141	539208,800	564244,330
142	539182,400	564254,210
143	539156,000	564264,090
144	539129,600	564273,970
145	539103,200	564283,850
146	539076,800	564293,730
147	539050,400	564303,610
148	539024,000	564313,490
149	538997,600	564323,370
150	538971,200	564333,250
151	538944,800	564343,130
152	538918,400	564353,010
153	538892,000	564362,890
154	538865,600	564372,770
155	538839,200	564382,650
156	538812,800	564392,530
157	538786,400	564402,410
158	538760,000	564412,290
159	538733,600	564422,170
160	538707,200	564432,050
161	538680,800	564441,930
162	538654,400	564451,810
163	538628,000	564461,690
164	538601,600	564471,570
165	538575,200	564481,450
166	538548,800	564491,330
167	538522,400	564501,210
168	538496,000	564511,090
169	538469,600	564520,970
170	538443,200	564530,850
171	538416,800	564540,730
172	538390,400	564550,610
173	538364,000	564560,490



LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CF P.U.G.
 - LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.
 - LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITA TEREN CADASTRAL (O.C.P./ETERRA)
 - DELIMITARE UTR-uri
 - LIMITA P.U.Z. BARATOK KERTJE (IN CURS DE ELABORARE)
- FOND CONSTRUIT**
 - CLADIRI INTABULATE
 - CLADIRI NEINTABULATE
- STATUT JURIDIC**
 - DOMENIUL PUBLIC AL U.A.T. MIERCUREA CIUC
 - PROPR. PRIVATĂ A PERS. FIZICE ȘI SAU JURIDICE
 - DOMENIUL PRIVAT AL STATULUI
 - TERENURI CU REGIM JURIDIC INCERT
- CIRCULAȚIA TERENURILOR**
 - TERENURI CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC
 - REZERVĂ LA DISPOZIȚIA COMISIEI LOCALE PT. STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
 - CANTON DE EXPROPRIERE PARTE INTEGRANTĂ DIN CORDONUL DE EXPROPRIERE RECEPTIV ȘI AVIZAT OCPI HARGHITA
- REȚELE EDILITARE**
 - TRASEU LEA 20 KV - TENSIUNE MEDIE
 - TRASEU LEA 110 KV - TENSIUNE ÎNALȚĂ
- ZONE DE PROTECȚIE**
 - ZONA DE PROTECȚIE LEA 20 KV
 - ZONA DE PROTECȚIE LEA 110 KV

	Proiectant general: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L. Nr.ord.reg.com. 301/125/2015 C.U.I. R034090016 ALBA IULIA, str. Brândusei nr. 24, Birou 1, Jud. ALBA	Beneficiar: PRIMĂRIA MIERCUREA CIUC	Proiect nr.: 404/21.04.2023
	CERTIFICAT ISO 9001:2015 ISO 14001:2015 SR OHSAS 18001:2008 nr. 1104/2018	Specificație: Nume: _____ Semnatura Șef Proiect: _____ Șef Proiect: arh. Doina HARDA Proiectat și desenat: urb. Teodora FLOROAIKA urb. Monica GUGIUI urb. Victoria MATEI urb. Manuela NEGRILĂ urb. Andrei Viad VĂCARU	Data: 27.02.2023
Planșa nr. 04			