

Nr. proiect

403/ 21.04.2023

Faza:

Studiu de oportunitate

Titlu:

ELABORARE PUZ "BARATOK KERTJE"

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	8
6.	Accesibilitate	8
7.	Echipare edilitară.....	9
IV.	PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE	10
8.	Căile de comunicație	10
9.	Profile transversale propuse	11
10.	Accesuri.....	13
11.	Parcaje și garaje.....	13
12.	Zonificare funcțională – reglementări	15
13.	Zona spații verzi	16
14.	Operațiuni propuse în zonă.....	17
V.	INDICATORI PROPUȘI.....	17
15.	Indici urbanistici.....	17
VI.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ	18
16.	Prevederi ale PUG-ului în vigoare:	18
17.	Operațiuni propuse în zonă.....	19
18.	Condiționări.....	19
19.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ.....	20
VII.	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.	20
VIII.	CATEGORIILE DE CONSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.....	21

Listă figuri:

Figură 1	Încadrarea în PUG.....	5
Figură 2	Zona studiată prin PUZ.....	7
Figură 3:	Accesibilitate. Încadrare.....	8
Figură 4:	Profile stradale - existente.....	9
Figură 5:	Schema stradală propusă	10
Figură 6:	Profile stradale propuse.....	11
Figură 7:	Schema funcțională propusă prin PUZ	16

Tabele:

Tabel 1:	Bilanț cu tipul de proprietăți a terenurilor:	7
Tabel 2:	Asigurarea nr. de parcări.....	14

I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: Plan Urbanistic Zonal „Baratok kertje”;
- Beneficiar: Primăria Miercurea Ciuc;
- Amplasament: Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 267 din 12.04.2022
- 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**.

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fara utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban. Pentru zonele marcate ca plan director pe plansa de reglementari urbanistice, se instituie obligativitatea intocmirii de PUZ, cu preluarea exacta a prevederilor din PUG pentru acea zona.

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



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



- 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 foș de muncă bine calificată și respect reciproc;
- **Mobilitate** - locuitorii să aibă oportunitatea de a face mișcare fizică frecvent cu distanțe scurte de deplasare către destinațiile cotidiene, accesibilitate și șanse egale pentru toate mijloacele de transport;
- **Sănătate** - oportunitatea de a pune accent mai mare pe prevenție și susținerea echilibrată a sănătății mintale și fizice;
- **Calitatea aerului** - conservarea și valorizarea tramei verde-existente; Socializare - spații ce vor favoriza coeziunea socială, experiențele urbane și spații pro-pice interacțiunii;
- **Dezvoltare durabilă** - economie de energie, recuperarea apelor și a energiilor consumate, principiile regăsite în conceptul "green city";

- **Urbanism participativ** - actorii urbani "stakeholder" să fie informați și implicați; Mediul natural și ecologie - stilul de viață al locuitorilor 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 „Baratok kerje" 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. În vederea organizării profilelor stradale se va consulta Anexa nr.6 al RLU aferent PUG.
- Se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcuri pentru fiecare funcțiune în parte, conform anexei nr. 2 al RLU PUG.

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

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

III. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

3. Încadrarea în localitate

Locația propusă pentru implementare este: **Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 267 din 12.04.2022**

Terenul ce a generat PUZ (cf. C.U. nr. 267 din 12.04.2022) este situat în intravilanul localității și are cca. 26 ha.

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 UL1**.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, pe **partea nord - estică a orasului**, în **zona de urbanizare, UL1 — Locuințe cu regim redus de înălțime** cu obligație de PUZ de reparcelare

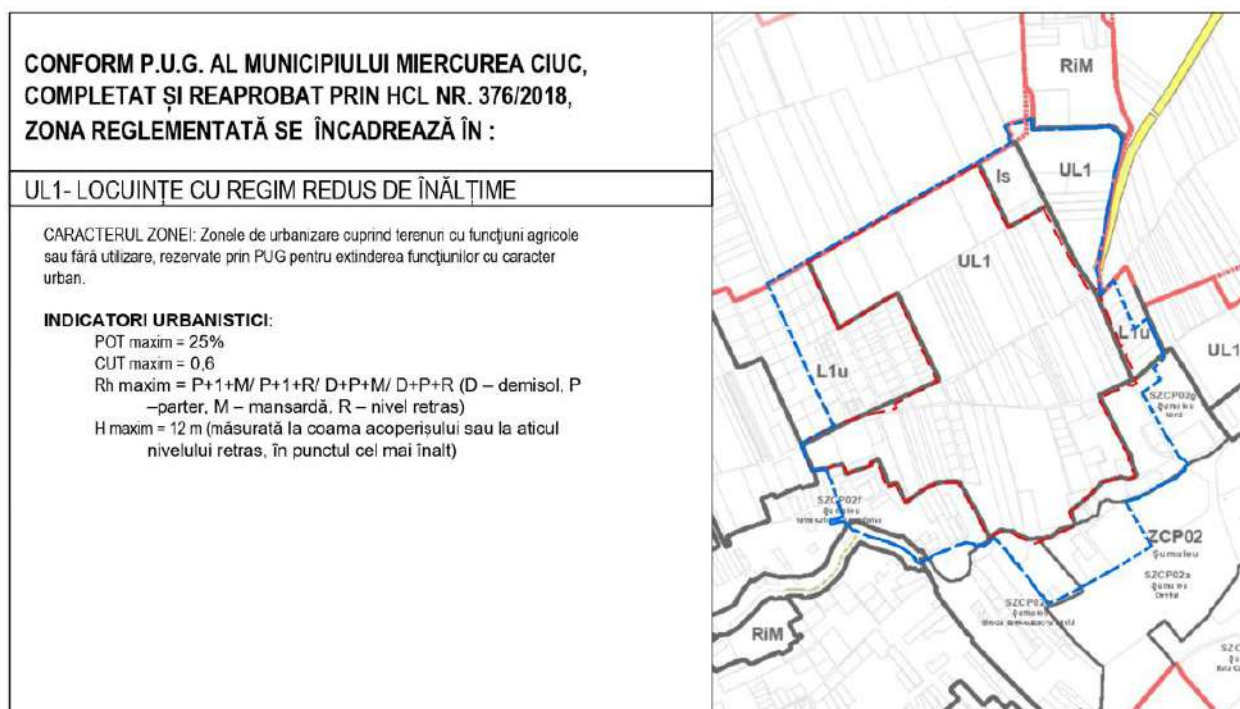
cu restructurare suprafete industriale, institutii si servicii respectiv cu functiuni mixte locuinte si servicii sau comert si de zone cu locuinte de toate tipurile, care nu fac obiectul prezentei proceduri.

Pe partea **nord vestica** zona studiata este delimitata de zona locuinta, subzona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1u, limita intravilanului municipiului respectiv de o zona si subzona de institutii si servicii - Is - Baza hipica.

Pe partea **nord estica** de o zona si subzona de institutii si servicii - Is, zona de urbanizare, subzona locuinte cu regim redus de inaltime — UL1, zona locuire subzona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1u, de zona construita protejata -ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02g — Sumuleu Nord.

Pe partea **sud estica** de zona construita protejata - ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02g — Sumuleu Nord, de zone cu locuinte de toate tipurile, de zona construita protejata – ZCP02 Sumuleu, subzonele SZCP02a - Sumuleu Central si SZCP02g — Sumuleu subzona cu profil rezidential. Pe partea sud vestica de zona construita protejata - ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02f - Sumuleu Vardoffalva, vatra satului, zona de urbanizare, subzona locuinte cu regim redus de inaltime — UL1.

Figură 1 Încadrarea în PUG



4. Distribuția funcțiilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:



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



Conform **PUG mun. Miercurea Ciuc aprobat cu H.C.L. nr. 367/ 2018** zona studiată prin PUZ se află în **zona UL-1 și Uls.**

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.

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

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- 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 în conformitate cu anexa nr 1. din RLU.

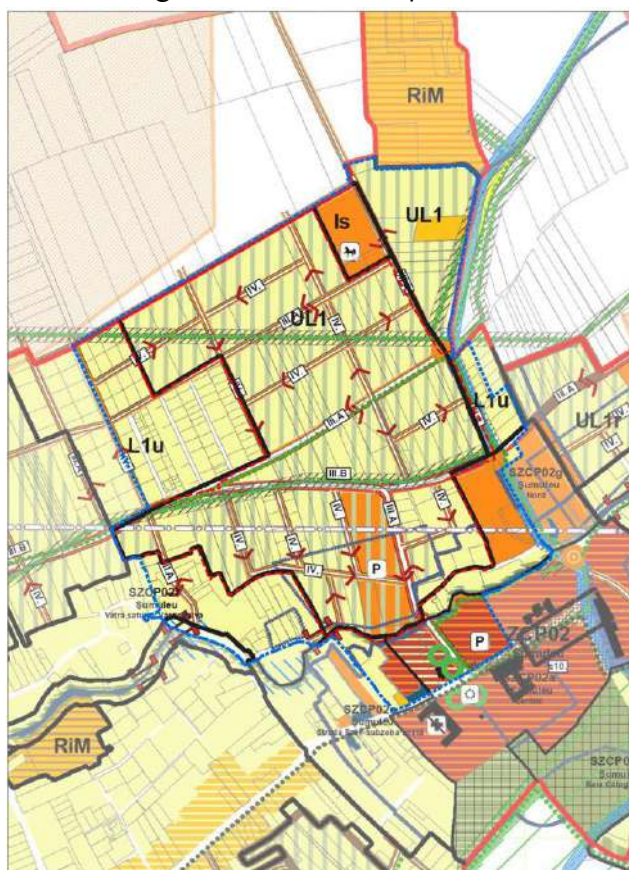
Utilizările funcționale admise cu condiționări pentru zona funcțională Uls sunt următoarele:

- se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajașilor 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.

Utilizările funcționale interzise pentru zona funcțională Uls 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 de pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Figură 2 Zona studiată prin PUZ



Tabel 1: Reglementări existente, subzone funcționale propuse prin PUG:

Subzone funcționale	Perimetrul zonei reglementată cf. PUG (km)	Suprafața zonei reglementată cf. PUG (ha)	Suprafața după tipul reglementări de urbanizare (%)
UL1 — Locuințe cu regim redus de înaltime - Reglementări de urbanizare – obligativitate de PUZ de reparcelare aferent zonei – locuințe individuale/colective	2,21	24	92%

Uls – zonă de instituții și servicii – Reglementări de urbanizare -obligativitate de PUZ de reparcelare aferent zonei Funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comerț	0,65	2	8%
Total	2,86 km	26 hm	100,00%

5. Tipologia țesutului construit, particularități

În interiorul zonei studiate pentru elaboarea Planului Urbanistic Zonal „Baratok kertje ” se regăsesc o serie de Planuri Urbanistice Zonale aprobate:

- Plan urbanistic zonal PUZ – Z10 mun. Miercurea-Ciuc – Șumuleu, aprobat cu HCL nr. 132/2007;
- Plan urbanistic zonal PUZ- Z15 zona Șumuleu din Miercurea Ciuc, aprobat cu HCL nr. 21/2008;
- Plan urbanistic Z11-16 Șumuleu, aprobat cu HCL nr. 75/2008.
- Plan urbanistic zonal Parc etnografic, Șumuleu, aprobat cu HCL nr. 272/2019
- Plan urbanistic zonal Construire locuinte individuale si semicolective, str. Huba vezer, aprobat cu HCL nr. 22/2023

Țesutul construit din vecinătatea zonei Planului Urbanistic Zonal „Baratok kertje ” este reprezentat de către **construcții de tip locuințe individuale dispuse izolat pe sit.**

Ca particularități ale sitului, în partea de nord a sitului, limita sitului se află în zona de protecție a unei ferme (herghelie).

6. Accesibilitate

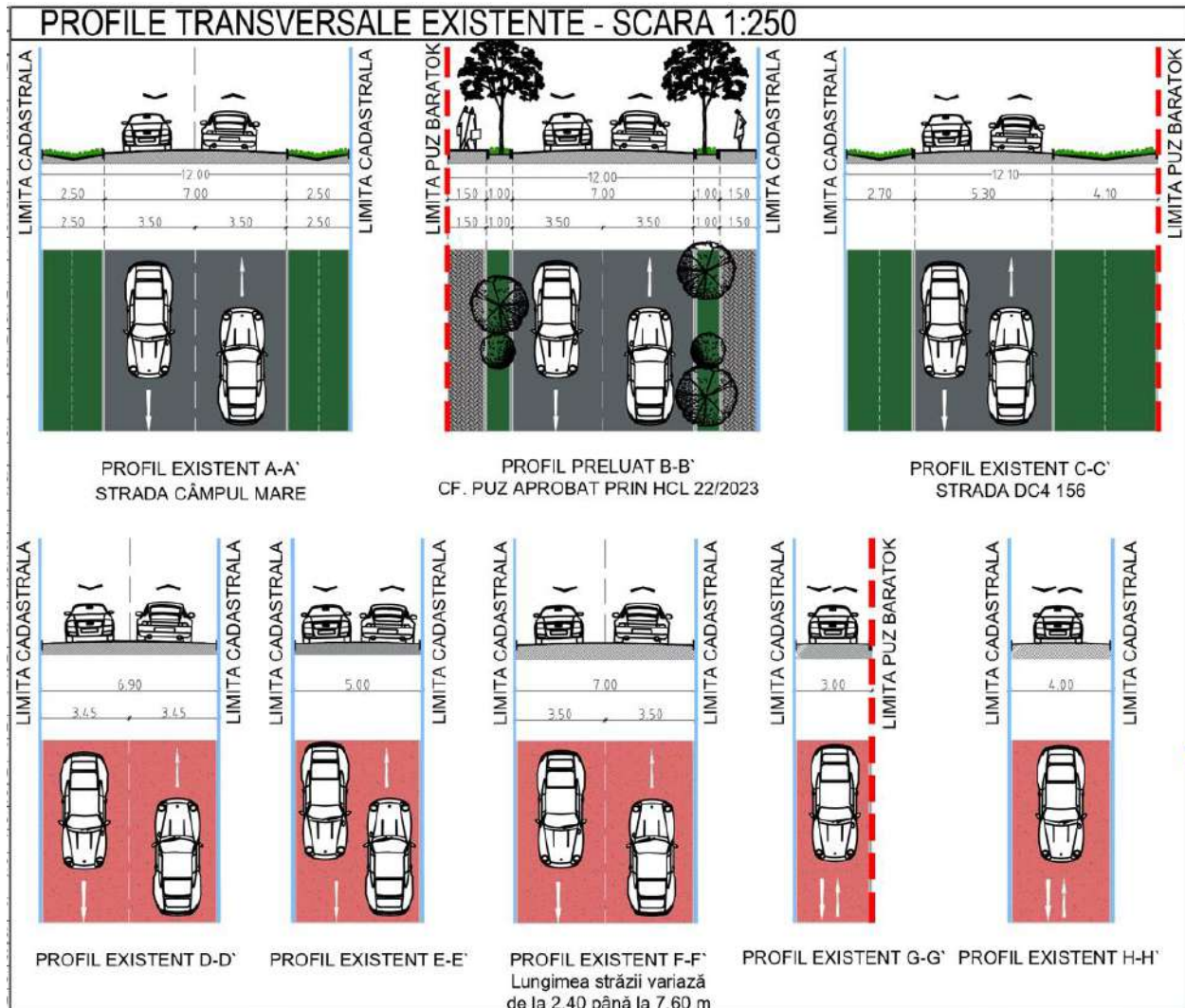
Circulația principală se desfășoară de-a lungul străzii Câmul Mare și DC4 156, acestea, împreună cu Str. Huba Vezer fiind singurele străzi asfaltate de pe sit.

Figură 3: Accesibilitate. Încadrare



Accesurile către locuințele existente se fac ori direct din strada Câmpul Mare ori din str. Str. Huba Vezer, sau DC4 156 sau 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 bransament la **rețeaua publică de canalizare menajeră**.

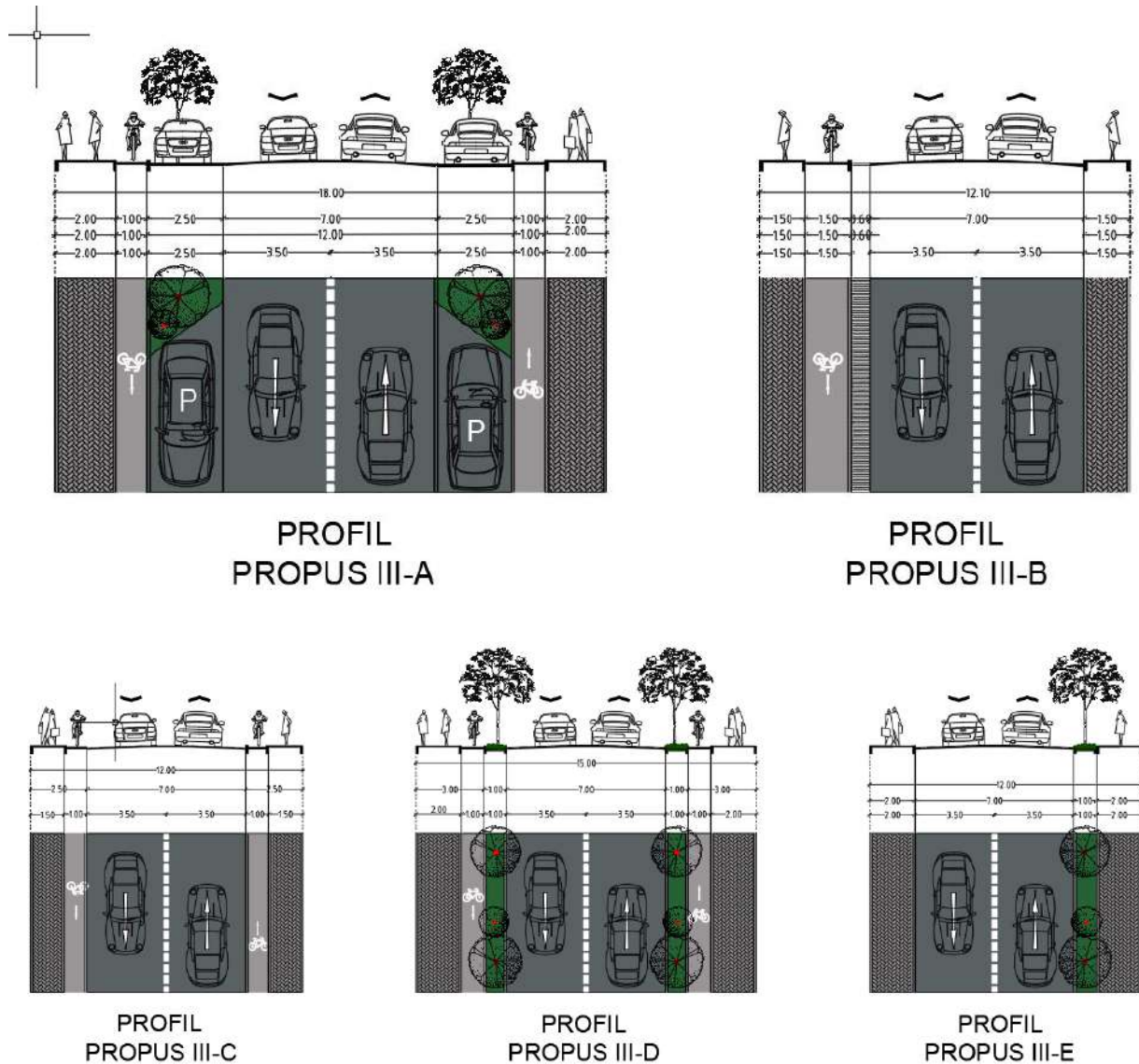
Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua electrică

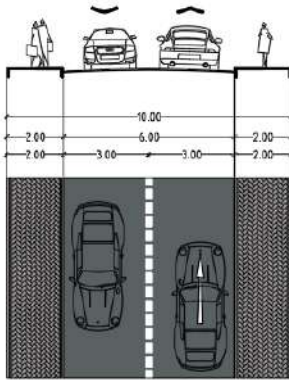
Ca particularitate a sitului se remarcă prezența **două trasee LEA care traversează situl** de la nord est la nord vest în partea de nord est a sitului și una care traversează situl de la est la vest paralel cu

9. Profile transversale propuse

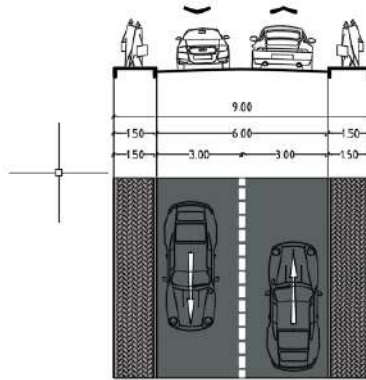
Străzile propuse vor avea o **ierarhie bine definită prin profilul stradal și fronturi**. Pe lângă str. Câmpul Mare, străzile principale din interiorul țesutului cu caracter de stradă principală au sens dublu de circulație, și zonă verde de protecție sau zonă de parcuri la stradă și benzi de biciclete.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

Figură 6: Profile stradale propuse

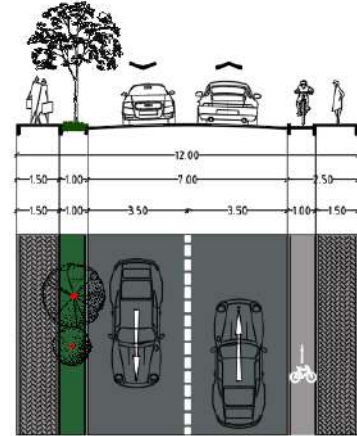




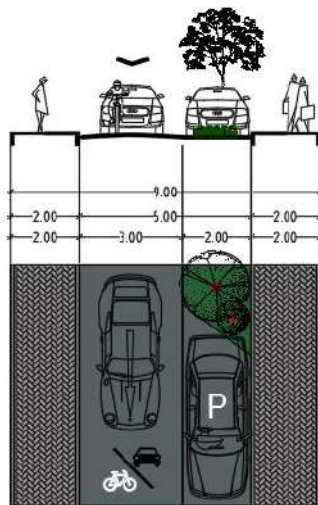
PROFIL
PROPUS III-F



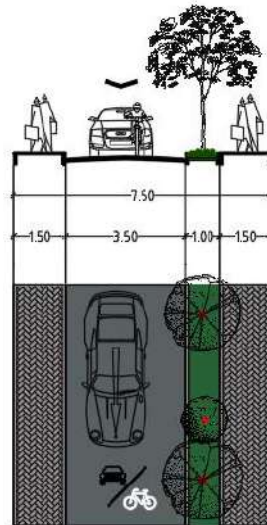
PROFIL
PROPUS III-G



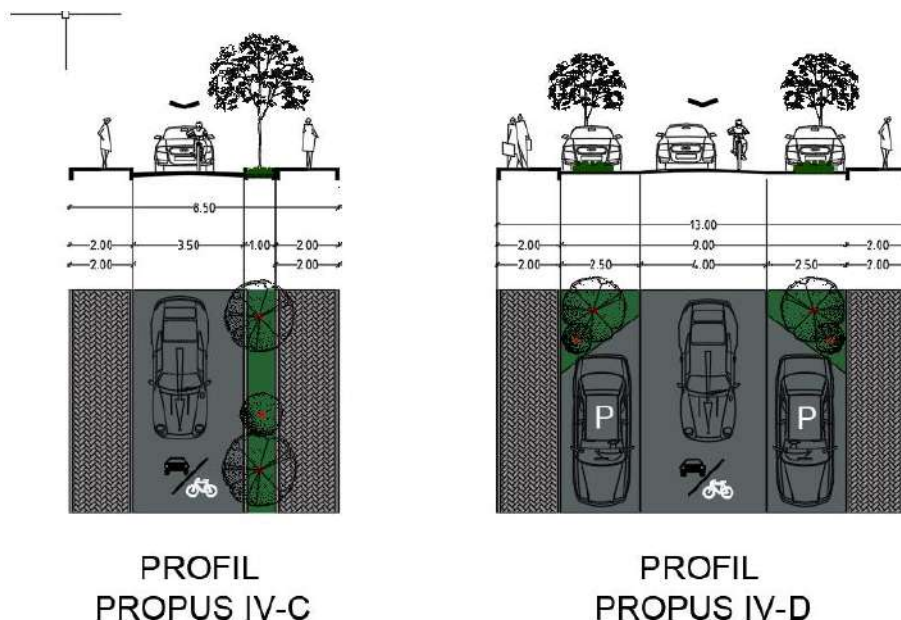
PROFIL
PROPUS III-H



PROFIL
PROPUS IV-A



PROFIL
PROPUS IV-B



10. Accesuri

Accesurile pe parcelă se vor face din străzile nou create precum și din străzile existente. 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 funcțiilor propuse.

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

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

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

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

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

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

Tabel 2: Asigurarea nr. de parcări

Pap - pentru clădirile, respectiv părțile din clădiri cu funcțiuni de unități de alimentație publică se vor asigura pentru clienți două locuri, plus un loc de parcare pentru fiecare masă echivalentă. Numărul de mese echivalente se calculează prin împărțirea locurilor pe scaune, canapele și alte asemenea la 4, rezultatul rotunjindu-se în sus. Dintre aceste locuri cel puțin unul va fi pentru persoanele cu dizabilități. În plus, separat de locurile de parcare rezervat clienților se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității. În cazul în care în aceste locații de alimentație publică se desfășoară, chiar și ocazional, nunți, bancheturi, reuniuni și alte asemenea, se va asigura cel puțin un loc pentru un autocar de 50 de persoane și în plus câte un loc parcare pentru autocar de 50 de persoane la fiecare 25 de mese echivalente.

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



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



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 parcare**

- 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 **UL1 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 și Uis.**

Regim tehnic:

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ			
UTR (cf. PUG)	Utilizare teren	Suprafață	
		mp	%
UL1	Teren liber de construcții	198,719.65	75.83%
	Locuire individuală	42,236.38	16.12%
	Activități comerciale	1,503.68	0.57%
	Circulații carosabile	19,584.29	7.47%
TOTAL		262,044.00	100.00%

Tabel 3 Bilanț teritorial, existent

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 26 ha, situate în intravilanul localității (conform Certificatului de Urbanism nr. 267/12.04.2022).

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 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:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- 4. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;



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



5. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
6. activitatea se va desfășura numai în interior.

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

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

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

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

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

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

19. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

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

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

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

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

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



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



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

Calitatea vieții locuitorilor zonei Baratok kertje 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

Sef proiect,
Arh. Doina HARDA



Nr. proiect

404/21.04.2023

Faza:

Studiu de Oportunitate

Titlu:

„ELABORARE PUZ BARÀTOK KERTJE”

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 împrejmuiți	10
CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	11
CAPITOLUL IV – PRESCRIPȚII 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
P – Parcare	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 a orașului. Vecinătățile zonei sunt următoarele:

- **Nord - vest:** subzona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1U (conform PUG Municipiului Miercurea Ciuc), limita intravilanului municipiului, respectiv o zonă și subzonă de instituții și servicii - Is - Baza hipica.
- **Nord - est:** zona și subzona de instituții și servicii - Is, zona de urbanizare, subzona locuințe cu regim redus de înălțime — UL1, subzona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1U, zona construită protejată - ZCP02 Șumuleu, subzona SZCP02g — Șumuleu Nord.
- **Sud - est:** zona construită protejată - ZCP02 Șumuleu, subzona SZCP02g — Șumuleu Nord, zone cu locuințe de toate tipurile, zona construită protejată - ZCPO02

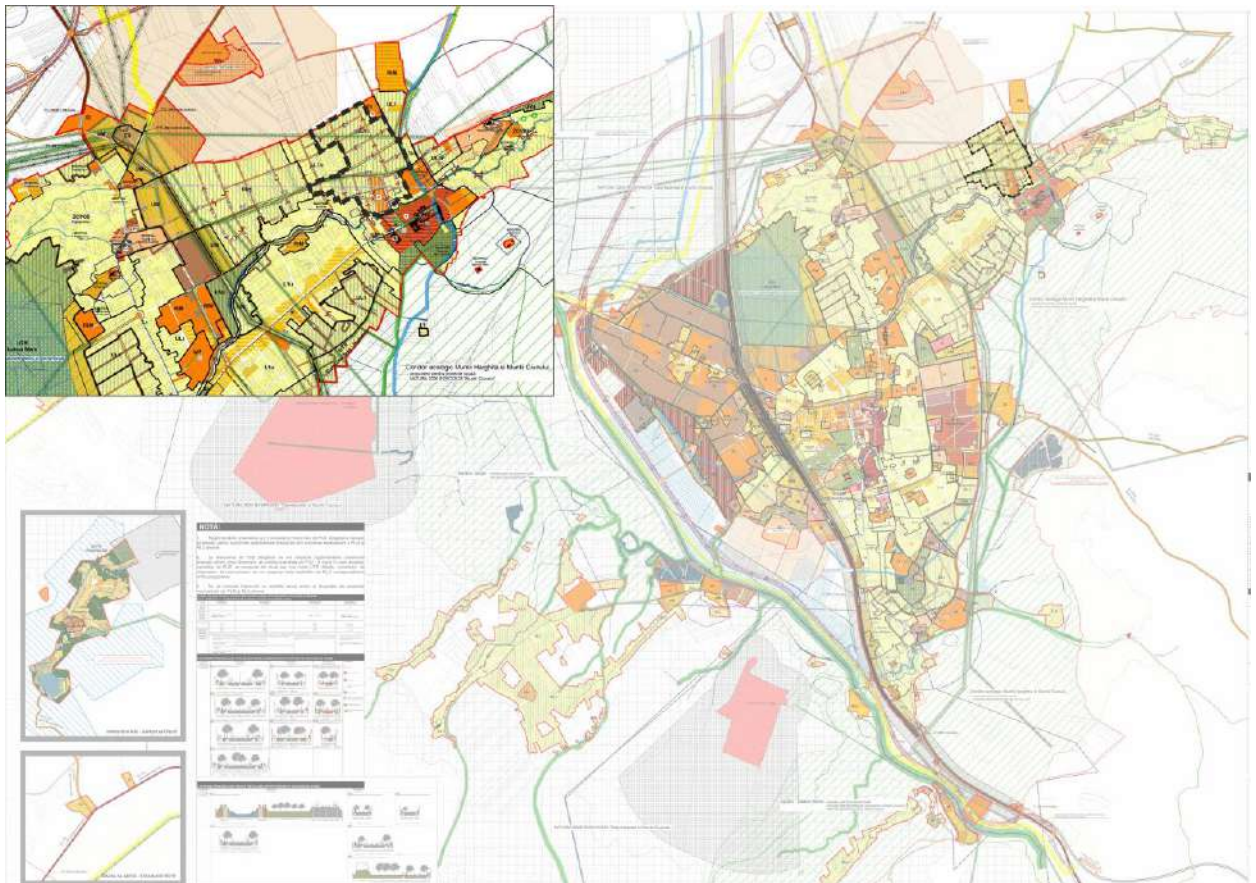
Șumuleu, subzonele SZCP02a - Șumuleu Central și SZCP02g — Șumuleu subzona cu profil rezidențial.

- **Sud - vest:** zona construită protejată - ZCPO2 Șumuleu, subzona SZCPO2f - Șumuleu Vardoffalva, vatra satului, zona de urbanizare, subzona locuințe cu regim redus de înălțime — UL1.

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

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

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



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

1.5. Condiții de aplicare

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

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

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare 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 etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:*
 - *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*
 - *Căi de acces/ străzi, pentru acestea ținând cont de profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Intabularea noi structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.*

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

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

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

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

1.6. Derogări de la prevederile regulamentului

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

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

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor măturii 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 26 ha, situate în intravilanul localității (conform Certificatului de Urbanism nr. 267/12.04.2022).

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 exploatarea 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 supraterane 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 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.

Împrejmirile:

- Împrejmirile 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. Împrejmirile 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)
- Propus prin prezentul PUZ pentru zona reglementată:
 - L - Zonă locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
 - M - Zonă mixtă
 - IS - Zonă instituții și servicii
 - Va - Zonă verde cu rol de agrement
 - P - Parcare

Unități și subunități funcționale:

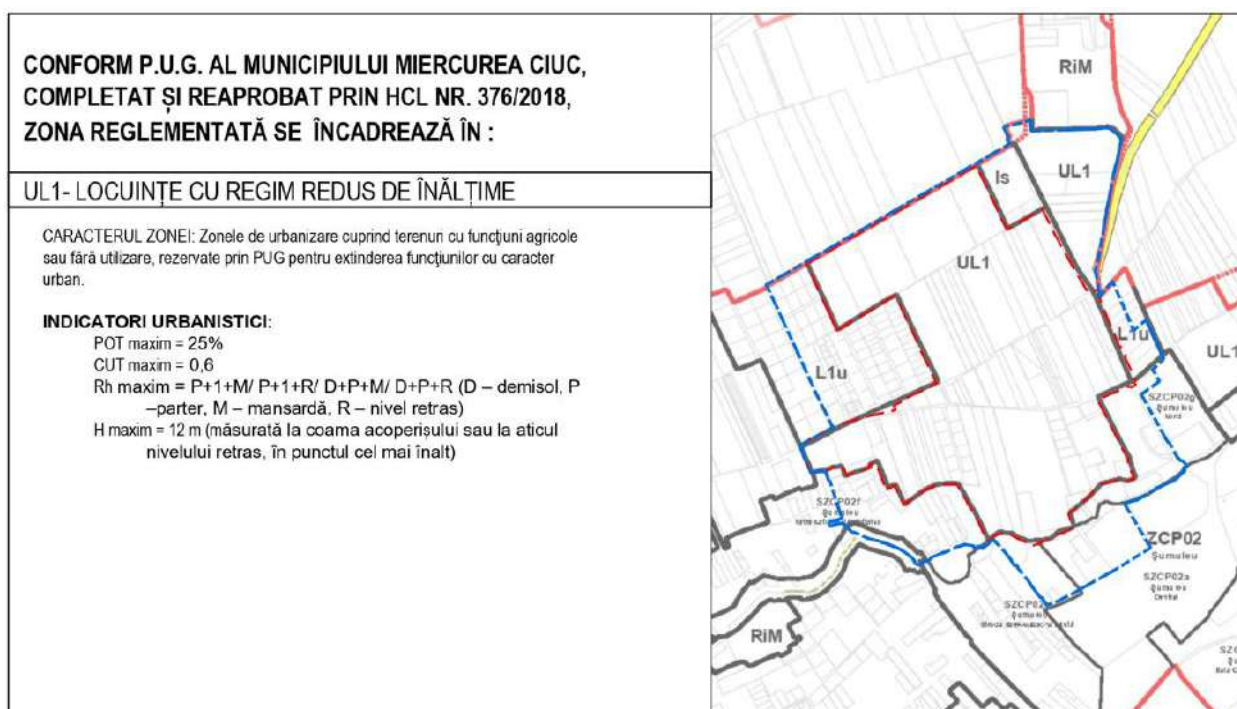
Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

- (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
- P - Parcare



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 și posterioare ale parcelelor

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

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea 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 accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

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

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. 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 inalt, nu va depăși **8 m**.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la **coama** acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai inalt, 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 bransament vor fi integrate in imprejurime, 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

Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include in acest sens grădinile private alelocuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse in Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată locuințe) poate fi redus cu pană la 50%, 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).

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate - CC). Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

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

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

Art. 14 Imprejmuiri

Parcelele vor fi împrejuite pe toate laturile.

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Se admite un POT maxim de 25%.

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

Se admite un CUT maxim de 0,6%.

M – Zonă mixtă

DESCRIEREA ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a 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 și posterioare ale parcelelor

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

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

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

Art. 8 Circulații și accese

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

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

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

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

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

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

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

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

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

istorice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

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

Art. 13 Spații libere și spații plantate

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Se admite un POT maxim de 80%.

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

Se admite un CUT maxim de 2,4.

Va - Zonă verde cu rol de agrement

DESCRIEREA ZONEI

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

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

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

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

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

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se 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 măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, 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 Art. 1 și Art. 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

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

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 Art.1, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.* În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare 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%.

Pa – Parcare

DESCRIEREA ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea de parcare, circulație rutieră și amenajări aferente

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. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la terenul 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. 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

- Parcări
- Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier.
- Terminale de persoane sau bunuri, depozite.
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

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 SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

Art. 3 Utilizări interzise

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

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

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

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

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

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

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Art. 8 Circulații si accese

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

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, 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 clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

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

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.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Fașia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

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 vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Art. 14 Împrejmuiri

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

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază

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

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază

Întocmit,
urb. Teodora FLOROAICA

Șef proiect,
arch. 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 in zona centrală, zonă rezidențială sau intr-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, consultantță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.*

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de cultură*

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

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de învățământ*

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

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni de sănătate*

*Spital clinic universitar;
Spital general (județean, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);
Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare);
Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice);*

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

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

Creșă sau creșă specială;

Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;

Azil de bătrani;

Centru de asistență socială.

** enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni sportive*

Ștrand 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;

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

Depozit, centru de distribuție;

Comercializare materiale de construcții;

Centru de cercetare și formare profesională;

Incubator de afaceri;

Parc de activități;

Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;

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



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



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 personae 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 cate 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 cate un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

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

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

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

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

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

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

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

Funcțiuni industriale

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

Funcțiuni de gospodărire comunală

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

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

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

Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)

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



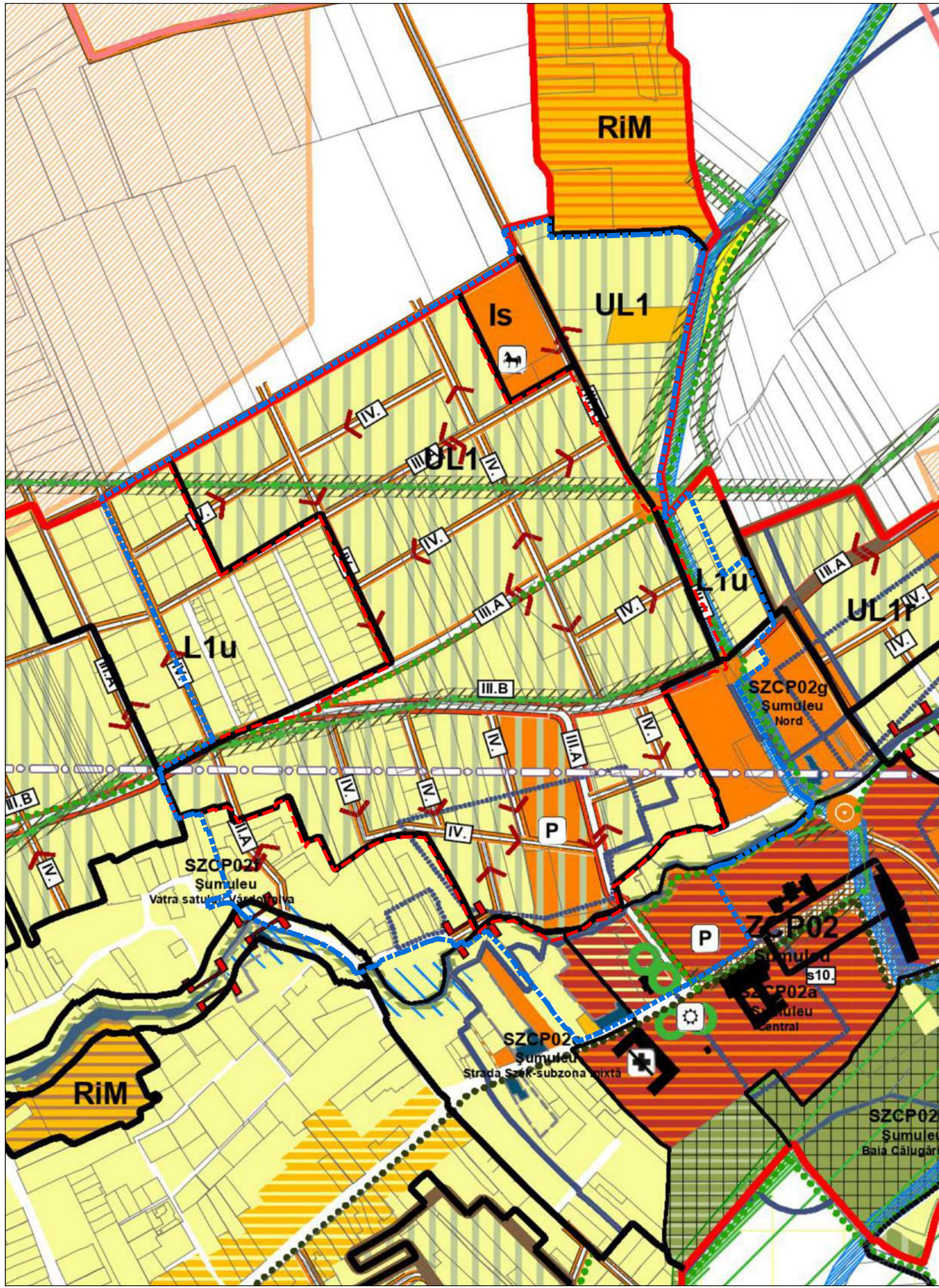
Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia
Herastrau 17, Et. 1, București
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



*preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.*

** - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.*

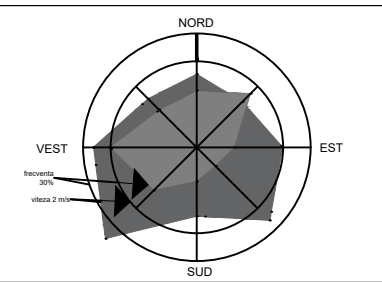
*** - Suprafața minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.”*



PLAN URBANISTIC ZONAL

„BARATOK KERTJE”

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



ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MIERCUREA CIUC

LEGENDA

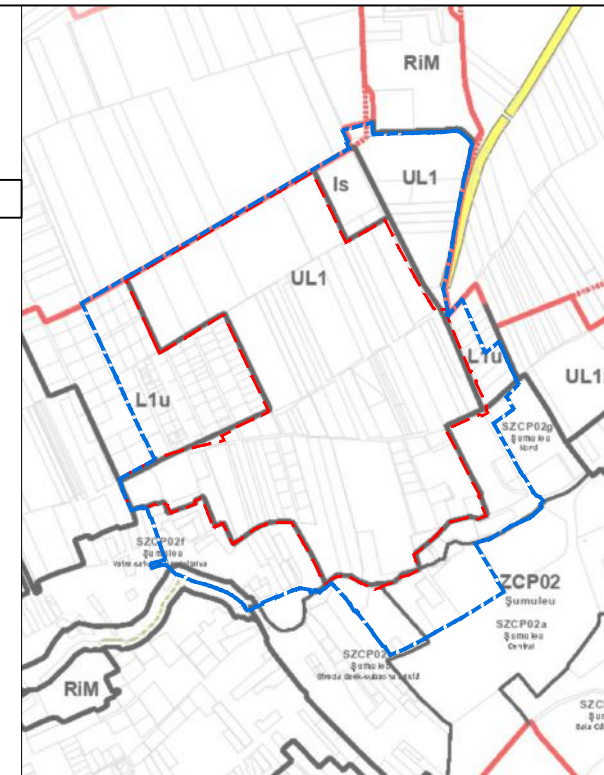
- LIMITE**
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CF P.U.G.
 - LIMITA ZONA REGLEMENTATA PRIN P.U.Z.
 - LIMITA ZONA DE STUDIU P.U.Z.
 - LIMITA U.T.R.
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- URBANIZARE - LOCUIRE INDIVIDUALĂ/ COLECTIVĂ
- REȚELE EDILITARE**
- TRAEU LEA 20 KV - TENSIUNE MEDIE
 - TRAEU LEA 110 KV - TENSIUNE INALTA
- 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 funcțiilor 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)

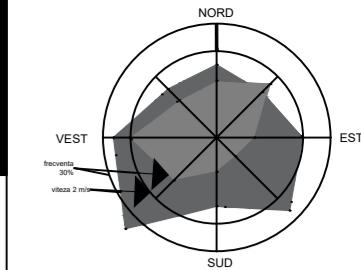


	Proiectant general: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L. Nr.ord.reg.com. J01/125/2015 C.U.I. R034090016 ALBA IULIA, str. Brandusei nr. 24, Birou 1, jud. ALBA		Beneficiar: PRIMARIA MIERCUREA CIUC	Proiect nr. 404/21.04.2023
	Titlu proiect: P.U.Z. „Baratok kertje” Judetul Harghita, mun. Miercurea Ciuc		Data: 07/2023	Faza: A.O.
CERTIFICAT SISTEM DE MANAGEMENT AL CALITĂȚII ISO 9001:2015 nr.09/NAT398 ISO 14001:2015 nr.14/NAR398 SR OHSAS 18001:2008 nr.18/NAT398	Specificatie Sef Proiect: arh. Doina HARDA Proiectat si desenat: urb. Teodora FLOROAIKA urb. Monica GUGUI urb. Victoria MATEI urb. Manuela NEGRILĂ urb. Andrei Vlad VĂCARU	Semnatura Scara: 1:5000		Titlu planșă: Încadrarea în P.U.G. Miercurea Ciuc

PLAN URBANISTIC ZONAL

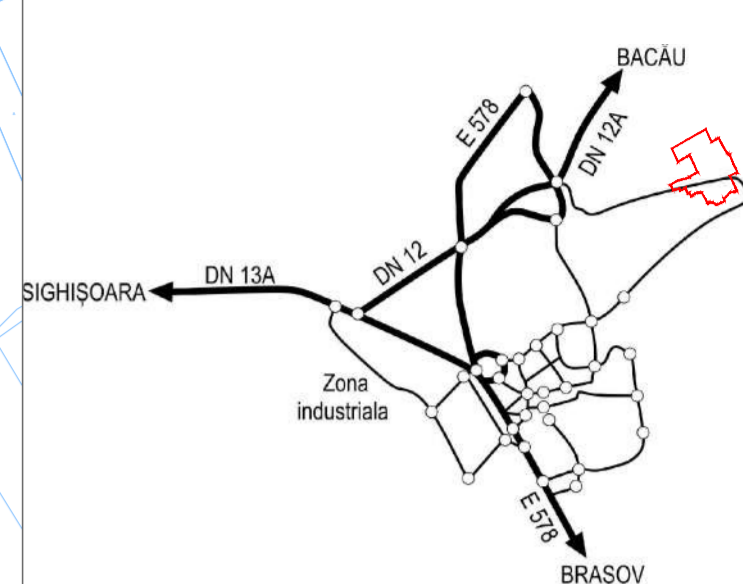
„BARATOK KERTJE”

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

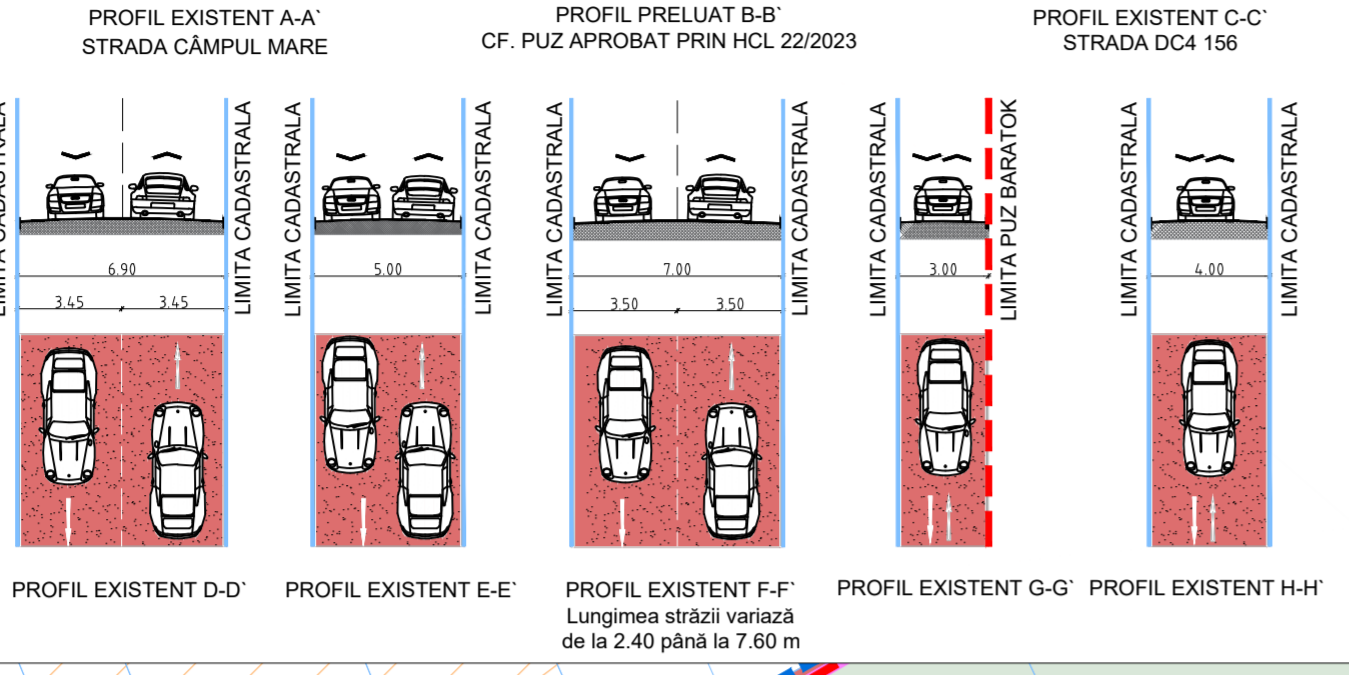
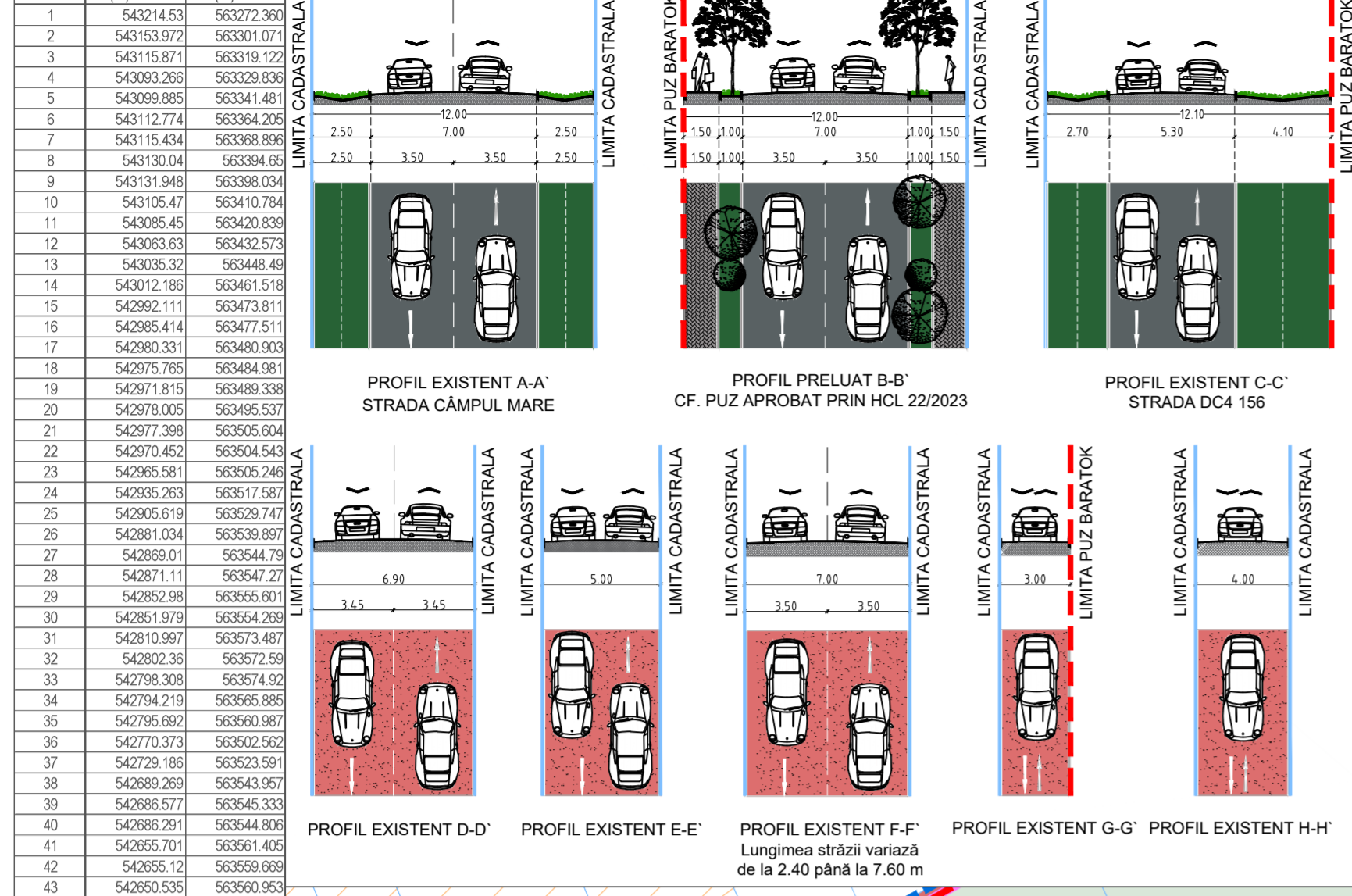


SITUAȚIA EXISTENTĂ

ÎNCADRARE LA NIVELUL SISTEMULUI RUTIER



PROFIL TRANSVERSALĂ EXISTENTĂ - SCARA 1:250



PROFIL EXISTENT A-A' STRADA CÂMPUL MARE
 PROFIL PRELUAT B-B' CF. PUZ APROBAT PRIN HCL 22/2023
 PROFIL EXISTENT C-C' STRADA DC4 156
 PROFIL EXISTENT D-D'
 PROFIL EXISTENT E-E'
 PROFIL EXISTENT F-F' Lungimea străzii variază de la 2.40 până la 7.60 m
 PROFIL EXISTENT G-G'
 PROFIL EXISTENT H-H'

MONUMENTE ISORICE ÎNSCRISE ÎN LMI

NR. CRT.	COD LMI	DENUMIRE	ADRESA
1	HR-II-m-B-12742	Fostul conac Mikes, azi casa Erdély Péter	Str. Szék 141
2	HR-II-m-B-12744	Casa Kalot - asociația Caritas - trei corpi legate prin galerii acoperite	Str. Szék 147

DISFUNCȚIONALITĂȚI	PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE
Infrastructură rutieră deficitară, majoritatea drumurilor fiind neasfaltate și subdimensionate;	Dezvoltarea și modernizarea infrastructurii rutiere;
Lipsa circulațiilor pietonale adiacente străzii principale (Str. Câmpul Mare);	Lărgirea profilului corespunzător străzii Cîmpul Mare, conform P.U.G. Miercurea Ciuc;
Prezența unor parcele neconstruibile, 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;	
Construirea dispersată a locuințelor, fără o reglementare unitară și coerență la nivelul orașului.	
Lipsa unei amenajări adecvate a spațiilor verzi din zona reglementată, ocupate în preponderență cu vegetație ruderală, neamenajată, cu aspect neîngrijit;	Amenajarea unor zone de agrement și loisir care să răspundă necesarului întregii zone reglementate;
Prezența traseelor electrice care traversează zona reglementată pe direcția E-V;	Asigurarea unei zone de protecție față de traseele electrice și integrarea acestora în dezvoltarea urbanistică.

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ

UTR (cf. PUG)	Utilizare teren	Suprafață	
		mp	%
UL1	Teren liber de construcții	198.719.65	75.83%
	Locuire individuală	42.236.38	16.12%
	Activități comerciale	1.503.68	0.57%
	Circulații carosabile	19.584.29	7.47%
TOTAL		262.044.00	100.00%

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

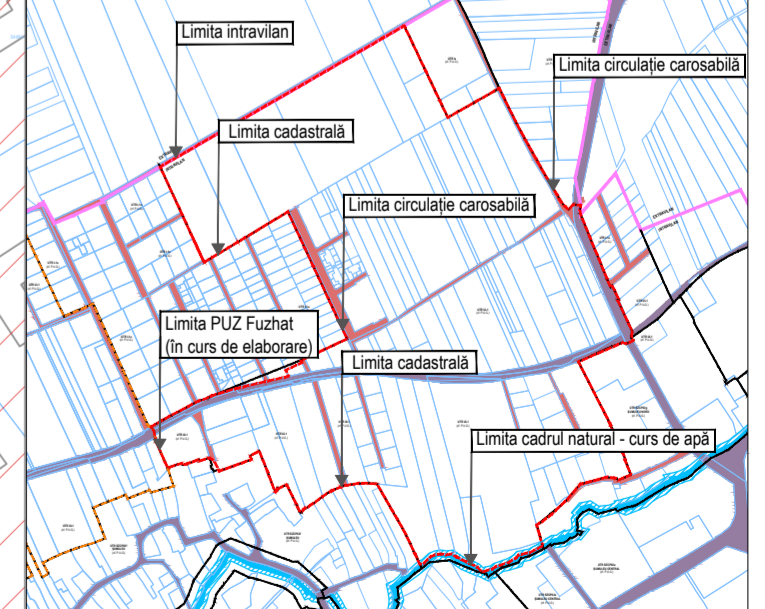
CERTIFICAT ISO 9001:2015
 nr. 14001/2015
 ISO 14001:2015
 nr. 14002/2015
 SA OIGAS 18001:2008
 nr. 110/2016

Proiectat și desenat:
 Nume: arh. Doina HARDA
 Semnatura Șef Proiect: arh. Teodora FLOROICA
 Proiectat și desenat: urb. Monica GUGUIA
 urb. Victoria MATEI
 urb. Manuela NEGRILA
 urb. Andrei Vlad VĂCARU

Data: 07/2023

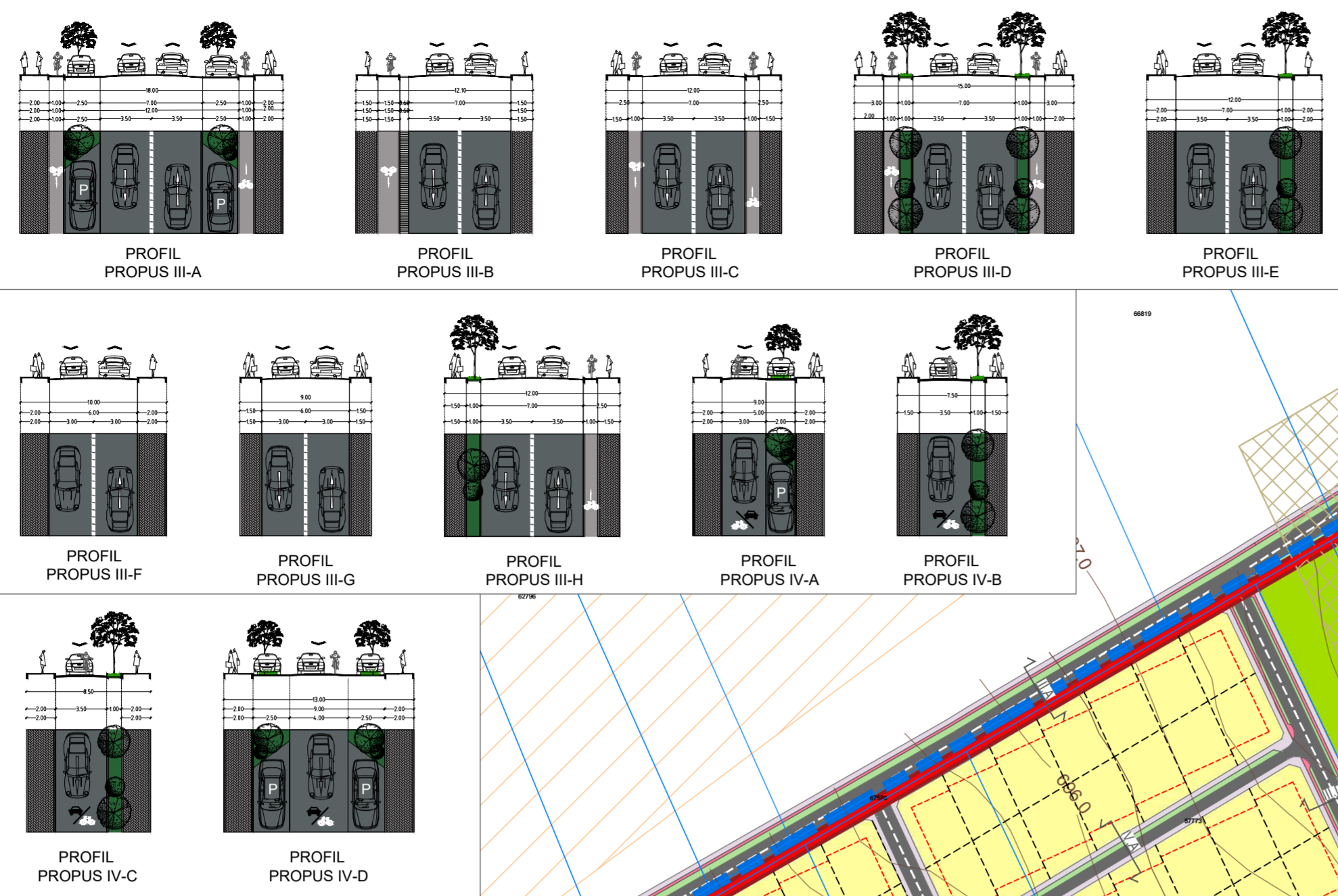
SITUAȚIA EXISTENTĂ

JUSTIFICAREA LIMITEI DE STUDIU



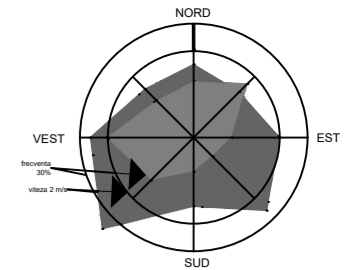
Nr Punct	X(m) - Nord	Y(m) - Est
1	543214.53	563272.90
2	543153.972	563301.071
3	543115.871	563319.122
4	543093.268	563329.836
5	543099.885	563341.481
6	543112.774	563354.205
7	543115.434	563368.896
8	543130.04	563394.85
9	543131.948	563398.034
10	543105.47	563410.784
11	543085.48	563420.839
12	543083.63	563432.973
13	543035.32	563448.49
14	543012.188	563461.518
15	542992.111	563473.811
16	542965.414	563477.511
17	542980.331	563484.903
18	542975.765	563484.981
19	542971.815	563489.338
20	542978.005	563495.537
21	542977.398	563505.604
22	542970.452	563504.543
23	542965.581	563505.246
24	542935.263	563517.587
25	542905.819	563529.747
26	542881.034	563539.897
27	542889.011	563544.799
28	542871.111	563547.27
29	542852.28	563555.601
30	542851.979	563554.299
31	542810.997	563573.487
32	542802.38	563572.59
33	542798.308	563574.92
34	542794.219	563585.885
35	542795.892	563590.987
36	542770.373	563592.562
37	542728.188	563593.591
38	542688.269	563543.957
39	542686.577	563545.333
40	542686.291	563544.806
41	542655.701	563591.405
42	542655.17	563590.899
43	542650.535	563590.953
44	542641.188	563594.548
45	542640.938	563593.993
46	542620.998	563571.781
47	542614.24	563555.75
48	542615.83	563552.83
49	542616.99	563549.22
50	542617.74	563538.35
51	542610.264	563511.404
52	542608.842	563505.127
53	542598.954	563486.339
54	542598.842	563487.364
55	542588.522	563484.27
56	542554.744	563447.243
57	542527.548	563455.036
58	542526.948	563455.351
59	542518.203	563438.438
60	542514.913	563423.821
61	542511.257	563420.347
62	542505.554	563411.082
63	542499.042	563392.31
64	542496.4	563388.13
65	542492.889	563374.83
66	542488.48	563369.11
67	542504.869	563356.226
68	542512.438	563341.317
69	542516.161	563335.704
70	542515.109	563328.802
71	542516.338	563320.963
72	542515.268	563313.794
73	542512.891	563307.208
74	542502.73	563296.678
75	542502.891	563292.731
76	542508.038	563289.996
77	542518.896	563286.324
78	542519.668	563284.735
79	542530.368	563280.171
80	542545.695	563272.6
81	542574.364	563256.033
82	542608.83	563236.29
83	542609.65	563225.16
84	542609.96	563219.63
85	542609.47	563210.97
86	542608.422	563204.83
87	542607.33	563198.02
88	542608.228	563191.158
89	542604.963	563188.358
90	542604.832	563187.991
91	542599.952	563176.866
92	542599.025	563174.913
93	542596.71	563170.82
94	542592.34	563164.82
95	542591.267	563163.214
96	542583.345	563152.866
97	542580.674	563148.145
98	542576.508	563141.887
99	542577.7	563141.45
100	542574.35	563138.44
101	542571.89	563134.55
102	542607.76	563117.07
103	542602.88	563105.71
104	542603.95	563105.14
105	542603.48	563103.84
106	542602.1	563104.44
107	542601.59	563103.29
108	542599.39	563104.24
109	542598.59	563102.4
110	542597.99	563101.53
111	542625.97	563091.24
112	542652.017	563080.939
113	542646.158	563068.493
114	542641.098	563070.314
115	542625.787	563027.522
116	542639.061	563021.37
117	542643.408	563015.155
118	542639.188	563013.549
119	542641.097	563000.708
120	542635.472	562985.554
121	542633.965	562979.02
122	542635.878	562978.434
123	542634.345	562971.796
124	542630.192	562960.148
125	542664.074	562944.989
126	542680.668	562941.445
127	542684.783	562938.181
128	542699.421	56294.153
129	542714.679	562993.256
130	542718.65	563000.84
131	542723.086	563013.861
132	542723.862	563013.823
133	542725.153	563017.44
134	542730.962	563035.79
135	542734.915	563059.247
136	542737.827	563081.802
137	542743.999	563087.985
138	542745.407	563093.95
139	542751.083	563119.364
140	542759.404	563115.491
141	542769.193	563137.014
142	542772.27	563135.581
143	542774.668	563141.084
144	542787.48	563168.61
145	542800.802	563196.802
146	542825.318	563185.299
147	542861.815	563188.311
148	542867.232	563151.828
149	542892.478	563141.007
150	542943.753	563130.186
151	542968.643	563118.588
152	542954.347	563094.903
153	542952.48	563091.81
154	542936.895	563095.097
155	542933.576	563090.501
156	542928.822	563092.292
157	542921.284	563040.143
158	542901.744	563007.784
159	543028.033	562949.739
160	543053.883	562994.732
161	543078.797	563037.792
162	543115.3	563100.88
163	543180.75	563219.98
164	543197.68	563243.205

PROFILE STRADALE PROPUSE



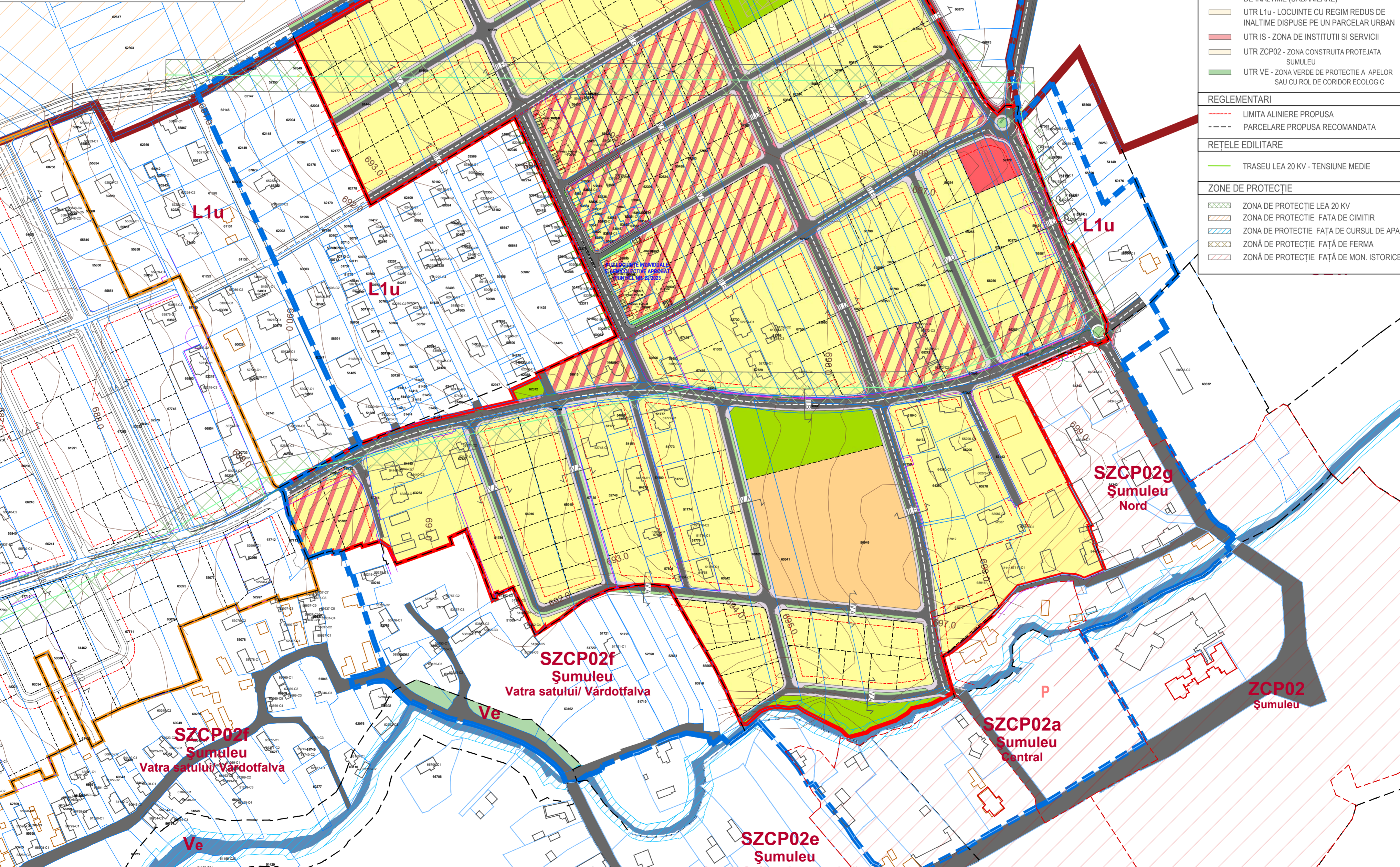
PLAN URBANISTIC ZONAL
„BARATOK KERTJE”

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 (o.c.p.i./ETERRA)
	DELIMITARE UTR-uri
	LIMITA P.U.Z. FUZHAT (ÎN CURS DE ELABORARE)
FOND CONSTRUIT	
	CLADIRI INTABULATE
	CLADIRI NEINTABULATE
ZONIFICARE FUNCIONALĂ	
ZONA REGLEMENTATĂ:	
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 PARCARE
	ZONA CAI DE COMUNICATIE SI TRANSPORT
ZONĂ STUDIATĂ:	
	UTR UL1 - ZONA LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME (URBANIZARE)
	UTR L1u - LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELUR URBAN
	UTR IS - ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII
	UTR ZCP02 - ZONA CONSTRUITA PROTEJATA SUMULEU
	UTR VE - ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC
REGLEMENTĂRI	
	LIMITA ALINIERE PROPUȘA
	PARCELARE PROPUȘA RECOMANDATA
REȚELE EDILITARE	
	TRASEU LEA 20 KV - TENSIUNE MEDIE
ZONE DE PROTECȚIE	
	ZONA DE PROTECȚIE LEA 20 KV
	ZONA DE PROTECȚIE FAȚA DE CIMITIR
	ZONA DE PROTECȚIE FAȚA DE CURSUL DE APA
	ZONĂ DE PROTECȚIE FAȚĂ DE FERMA
	ZONĂ DE PROTECȚIE FAȚĂ DE MON. ISTORICE

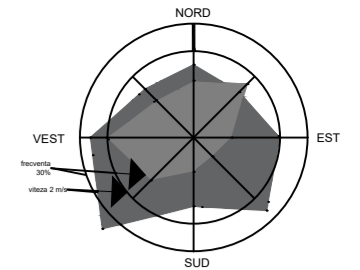


BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ				BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA PROPUȘA			
UTR (cf. PUG)	Utilizare teren	Suprafață		Utilizare teren	Suprafață		
		mp	%		mp	%	
UL1	Teren liber de construcții	198.719,65	75,83%	Zona locuinte cu regim redus de inaltime si functiuni complementare	136.807,00	52,21%	
	Locuire individuală	42.236,38	16,12%	Zona mixta	38.648,00	14,75%	
	Activitati comerciale	1.503,68	0,57%	Zona instituti si servicii	1.343,00	0,51%	
	Circulații carosabile	19.584,29	7,47%	Zona parcare	12.245,00	4,67%	
				Zona verde cu rol de agrement	19.280,00	7,36%	
				Zona cai de comunicatie si transport	53.721,00	20,50%	
TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ		262.044,00	100%	TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ	262.044,00	100%	

<p>CERTIFICAT ISO 9001:2015 ISO 14001:2015 SR OHSAS 18001:2008 SR EN ISO 45001:2018</p>	<p>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</p>	<p>Beneficiar: PRIMĂRIA MIERCUREA CIUC</p>	<p>Proiect nr. 403/21.04.2023</p>	
	<p>Specificatie Nume Sef Proiect: arh. Doina HARDA</p>	<p>Semnatura Seafra: 22.000 Doina Emilia V. HARDA</p>	<p>Faza: A.O.</p>	<p>Planșa nr. 02</p>
	<p>Proiectat si desenat: urb. Teodora FLOROICA urb. Monica GUGUIA urb. Victoria MATEI urb. Manuela NEGRILA urb. Andrei Vlad VĂCARU</p>	<p>Data: 07/2023</p>	<p>Reglementari urbanistice</p>	
	<p>Proiect nr. 403/21.04.2023</p>			

PLAN URBANISTIC ZONAL

„BARATOK KERTJE”



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

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - REȚELE EDILITARE

Nr. Punct	X(m) - Nord	Y(m) - Est
1	543214.53	563272.960
2	543153.972	563301.071
3	543115.871	563319.122
4	543093.266	563329.836
5	543099.895	563341.481
6	543112.774	563364.205
7	543115.434	563368.896
8	543130.04	563394.65
9	543131.948	563398.034
10	543015.47	563410.784
11	543085.45	563420.839
12	543063.63	563432.573
13	543035.32	563448.409
14	543012.186	563461.518
15	542992.111	563473.811
16	542985.414	563477.511
17	542980.331	563480.903
18	542975.705	563484.981
19	542971.815	563488.338
20	542970.005	563495.537
21	542977.398	563505.604
22	542970.452	563504.543
23	542965.581	563505.246
24	542935.263	563517.587
25	542905.619	563529.747
26	542881.034	563539.897
27	542899.01	563544.79
28	542871.111	563547.77
29	542852.98	563555.601
30	542851.979	563554.269
31	542810.997	563573.487
32	542802.36	563572.59
33	542798.308	563574.52
34	542794.219	563565.888
35	542795.692	563560.987
36	542770.373	563502.562
37	542729.186	563523.591
38	542689.269	563543.957
39	542686.577	563545.333
40	542686.291	563544.806
41	542655.701	563561.405
42	542655.12	563559.669
43	542650.326	563560.953
44	542641.198	563564.546
45	542640.936	563563.893
46	542620.996	563571.781
47	542614.24	563556.79
48	542615.83	563562.83
49	542616.99	563549.22
50	542617.74	563539.35
51	542610.264	563511.404
52	542608.642	563505.127
53	542586.954	563486.339
54	542568.842	563467.364
55	542568.522	563454.27
56	542547.744	563447.243
57	542527.549	563456.036
58	542526.946	563456.351
59	542518.303	563458.438
60	542514.913	563423.621
61	542511.257	563420.347
62	542505.554	563411.082
63	542499.042	563392.31
64	542496.4	563389.13
65	542492.689	563374.83
66	542498.48	563369.11
67	542504.869	563356.228
68	542512.436	563341.317
69	542516.161	563335.704
70	542515.109	563328.802
71	542516.338	563320.663
72	542515.256	563313.794
73	542512.591	563307.326
74	542502.73	563298.676
75	542502.891	563292.731
76	542509.036	563289.996
77	542516.896	563286.324
78	542519.696	563284.735
79	542530.366	563280.171
80	542545.695	563272.6
81	542574.364	563256.033
82	542608.83	563236.29
83	542609.65	563225.16
84	542609.96	563219.63
85	542609.47	563210.97
86	542608.422	563204.63
87	542607.33	563198.02
88	542606.229	563191.156
89	542604.863	563188.368
90	542604.632	563187.991
91	542599.952	563176.856
92	542599.025	563174.913
93	542596.71	563170.62
94	542592.34	563164.62
95	542591.267	563163.214
96	542583.345	563152.866
97	542580.674	563148.145
98	542576.508	563141.887
99	542577.7	563141.45
100	542574.35	563138.44
101	542571.89	563134.56
102	542607.76	563117.07
103	542602.66	563106.71
104	542603.95	563105.14
105	542603.46	563103.84
106	542602.1	563104.44
107	542601.59	563103.23
108	542598.39	563104.24
109	542598.59	563102.4
110	542597.99	563101.53
111	542625.97	563091.24
112	542652.017	563080.936
113	542646.158	563068.493
114	542641.098	563070.314
115	542625.787	563027.522
116	542639.051	563021.37
117	542643.408	563015.155
118	542639.186	563001.548
119	542641.097	563000.709
120	542639.171	562998.554
121	542633.965	562970.02
122	542635.878	562978.434
123	542634.345	562971.796
124	542630.192	562960.140
125	542664.074	562944.986
126	542680.688	562941.443
127	542684.783	562938.181
128	542689.421	562964.153
129	542714.679	562993.256
130	542718.65	563000.84
131	542723.086	563013.861
132	542723.862	563013.823
133	542725.152	563017.44
134	542730.962	563035.75
135	542734.916	563060.241
136	542737.827	563061.802
137	542743.999	563087.985
138	542745.407	563093.96
139	542751.083	563119.364
140	542759.404	563115.491
141	542769.193	563137.014
142	542772.27	563135.581
143	542774.688	563141.084
144	542787.48	563168.61
145	542800.602	563196.802
146	542825.318	563185.296
147	542861.815	563168.311
148	542897.232	563151.826
149	542920.476	563141.007
150	542943.755	563130.186
151	542968.643	563118.588
152	542964.347	563094.903
153	542952.48	563091.81
154	542936.695	563095.667
155	542933.576	563060.501
156	542928.622	563052.292
157	542921.284	563040.143
158	542901.744	563007.784
159	543028.037	562949.739
160	543053.883	562994.732
161	543078.797	563037.792
162	543115.3	563100.88
163	543180.75	563213.98
164	543197.86	563243.205

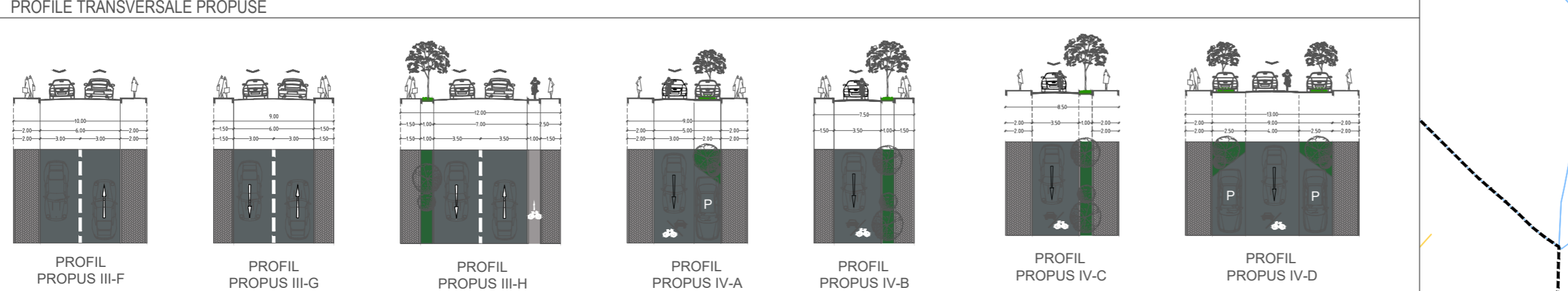
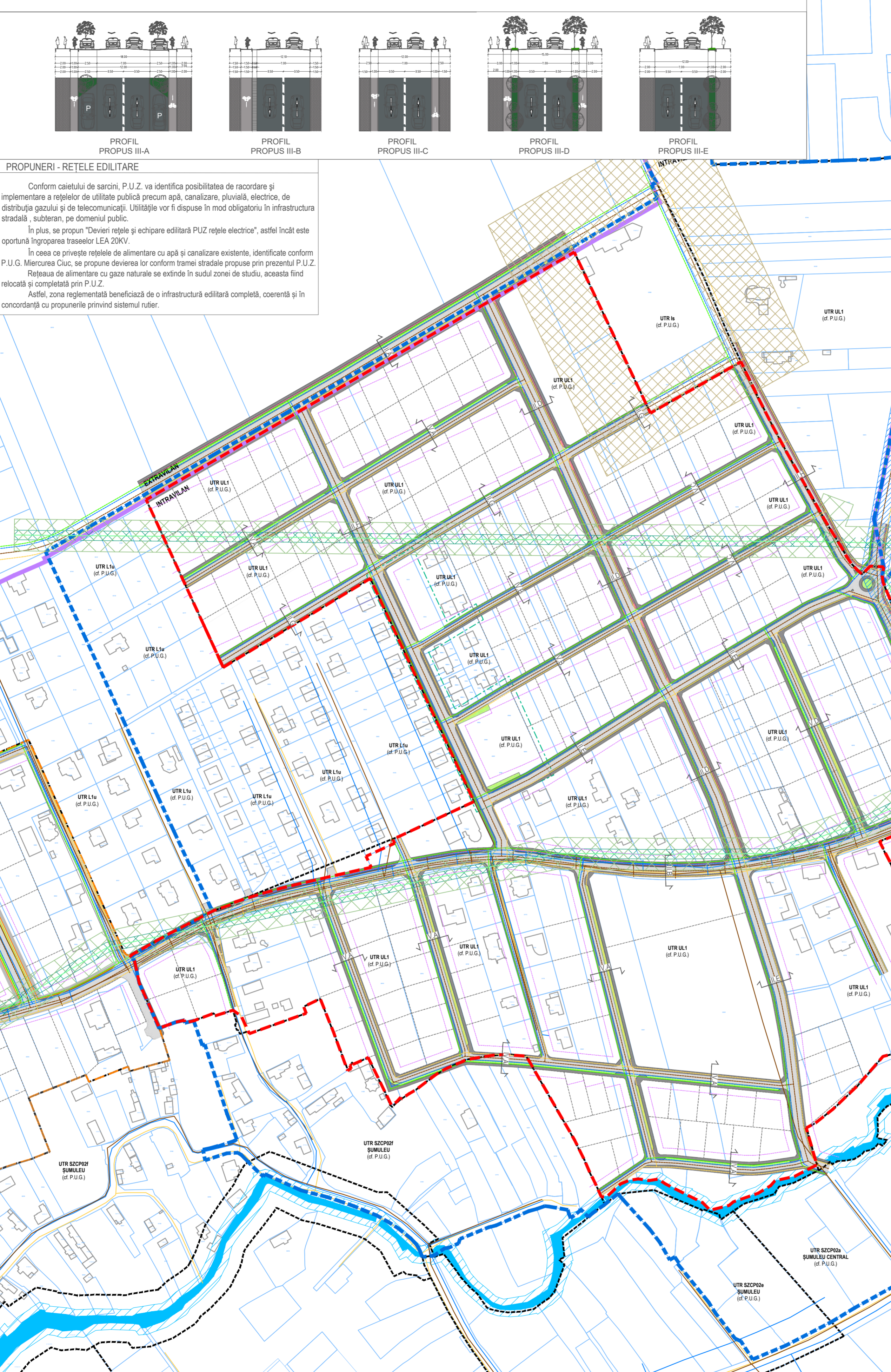
PROPUNERI - REȚELE EDILITARE

Conform caietului de sarcini, P.U.Z. 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.

În plus, se propun "Devieri rețele și echipare edilitară 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 sudul zonei de studiu, aceasta fiind relocată și completată prin P.U.Z.

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



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CF P.U.G. MIERCUREA CIUC
- 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)
- LIMITA P.U.Z. LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE APROBAT PRIN HCL NR. 22/2023

FOND CONSTRUIT

- CLĂDIRI INTABULATE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE
- CIRCULAȚII PIETONALE
- CIRCULAȚII VELO
- VEGETAȚIE DE ALINIAMENT

FUNCȚIUNI

- CURS DE APĂ

REGLEMENTARI

- LIMITA ALINIEMENTE PROPUSE
- PARCELARE PROPUSE RECOMANDATA

REȚELE EDILITARE EXISTENTE

- TRASEU LEA 20 KV - TENSIUNE MEDIE
- TRASEU LEA 110 KV - TENSIUNE ÎNALȚĂ
- REȚEA APĂ (CF. P.U.G.)
- REȚEA CANALIZARE (CF. P.U.G.)
- REȚEA GAZE NATURALE (CF. P.U.G.)

REȚELE EDILITARE PROPUSE

- REȚEA ELECTRICĂ
- REȚEA APĂ
- REȚEA CANALIZARE
- REȚEA GAZE NATURALE

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 CURSUL DE APĂ
- ZONĂ DE PROTECȚIE SANITARĂ
- ZONĂ DE PROTECȚIE FAȚĂ DE FERMA

REȚEA APA - CANAL EXISTENTĂ

REȚEA ELECTRICA EXISTENTĂ

REȚEA GAZE NATURALE EXISTENTĂ

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. 141002/2015
 SA OHSAS 18001:2008
 nr. 110/2016

Specificatie: arh. Doina HARDA

Sef Proiect: arh. Teodora FLOROICA

Proiectat si desenat: urb. Monica GUGUIA, urb. Victoria MATEI, urb. Manuela NEGRILĂ, urb. Andrei Vlad VĂCARU

Semnatura Șef Proiect: arh. Doina HARDA

Data: 07/2023

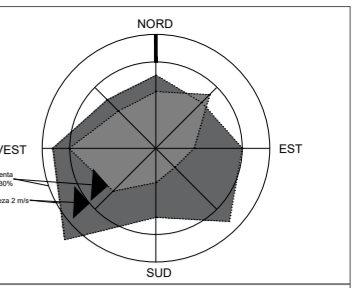
Șeful Serviciului Urbanistic - Rețele Edilitare: arh. Monica GUGUIA

Nr. Punct	X(m) - Nord	Y(m) - Est
1	543214.53	563272.86
2	543153.97	563301.07
3	543115.87	563319.12
4	543093.26	563329.83
5	543099.85	563341.48
6	543112.77	563364.20
7	543115.43	563368.86
8	543130.04	563394.05
9	543131.94	563398.03
10	543105.47	563410.78
11	543085.45	563420.83
12	543063.63	563432.57
13	543036.32	563448.45
14	543012.18	563461.51
15	542992.11	563473.81
16	542985.44	563477.31
17	542980.33	563480.93
18	542975.75	563484.98
19	542971.81	563489.33
20	542978.00	563495.53
21	542977.39	563505.60
22	542970.45	563504.54
23	542965.58	563505.24
24	542955.26	563517.58
25	542955.61	563529.74
26	54281.03	563539.89
27	542869.01	563544.75
28	542871.11	563547.27
29	542852.98	563555.60
30	54281.97	563564.26
31	542810.97	563573.49
32	542802.38	563572.99
33	542798.30	563574.52
34	542794.21	563565.68
35	542795.69	563560.98
36	542770.37	563502.56
37	542729.18	563523.59
38	542698.26	563543.97
39	542696.57	563545.33
40	542696.29	563544.80
41	542655.70	563561.40
42	542656.12	563569.69
43	542650.53	563560.53
44	542641.18	563564.54
45	542640.93	563563.85
46	542620.96	563571.78
47	542614.24	563555.75
48	542616.83	563552.83
49	542616.99	563549.22
50	542617.74	563536.32
51	542610.26	563511.40
52	542608.42	563505.12
53	542606.94	563498.33
54	542608.42	563467.36
55	542585.22	563454.27
56	542564.74	563447.24
57	542527.54	563455.03
58	542526.94	563455.31
59	542518.20	563438.43
60	542514.93	563423.62
61	542511.25	563420.34
62	542505.54	563411.82
63	542499.04	563392.31
64	542496.4	563389.13
65	542492.89	563374.83
66	542498.48	563369.11
67	542504.89	563356.26
68	542512.43	563341.31
69	542516.11	563335.70
70	542515.10	563328.80
71	542516.38	563320.63
72	542515.26	563313.74
73	542512.51	563307.32
74	542502.73	563296.67
75	542502.81	563292.73
76	542509.08	563289.99
77	542516.89	563286.32
78	542519.66	563284.78
79	542530.36	563280.17
80	542545.69	563272.8
81	542574.36	563256.03
82	542508.83	563236.29
83	542509.65	563225.16
84	542509.96	563219.63
85	542509.47	563210.97
86	542508.42	563204.63
87	542507.33	563198.02
88	542506.22	563191.15
89	542504.93	563183.26
90	542504.63	563187.91
91	542509.92	563176.89
92	542509.02	563174.91
93	542506.71	563170.62
94	542502.34	563164.02
95	542511.26	563163.21
96	542503.34	563152.89
97	542500.67	563148.14
98	542576.50	563141.88
99	542577.7	563141.45
100	542574.35	563138.44
101	542571.89	563134.56
102	542507.76	563117.07
103	542502.66	563105.71
104	542503.95	563105.14
105	542503.46	563103.84
106	542502.1	563104.44
107	542501.59	563103.29
108	542502.39	563104.29
109	542508.55	563102.4
110	542507.99	563101.53
111	542525.97	563091.24
112	542502.07	563090.59
113	542546.15	563068.49
114	542541.08	563070.31
115	542525.78	563027.52
116	542505.01	563021.37
117	542543.40	563015.15
118	542538.18	563001.54
119	542541.09	563000.70
120	542535.47	562985.54
121	542533.95	562979.02
122	542535.87	562978.43
123	542534.34	562971.79
124	542530.15	562960.48
125	542544.07	562944.98
126	542500.66	562941.44
127	542504.78	562938.11
128	542505.42	562941.13
129	542714.67	562932.26
130	542718.65	563000.84
131	542723.08	563013.86
132	542723.82	563013.82
133	542725.12	563017.44
134	542730.92	563036.79
135	542734.91	563060.24
136	542737.82	563061.80
137	542743.99	563087.98
138	542745.40	563093.63
139	542751.83	563119.32
140	542759.40	563115.49
141	542759.19	563137.01
142	542772.27	563135.58
143	542774.68	563141.08
144	542787.48	563168.61
145	542800.60	563196.80
146	542825.31	563185.29
147	542861.81	563168.31
148	542872.22	563151.82
149	542820.47	563141.00
150	542943.75	563130.18
151	542968.64	563118.58
152	542964.37	563094.93
153	542952.48	563091.81
154	542938.89	563085.67
155	542933.57	563090.90
156	542928.82	563052.29
157	542912.84	563001.14
158	542901.74	563007.78
159	543028.03	562949.73
160	543063.88	562994.73
161	543078.79	563037.79
162	543115.3	563100.88
163	543180.75	563213.98
164	543197.66	563243.20

PLAN URBANISTIC ZONAL

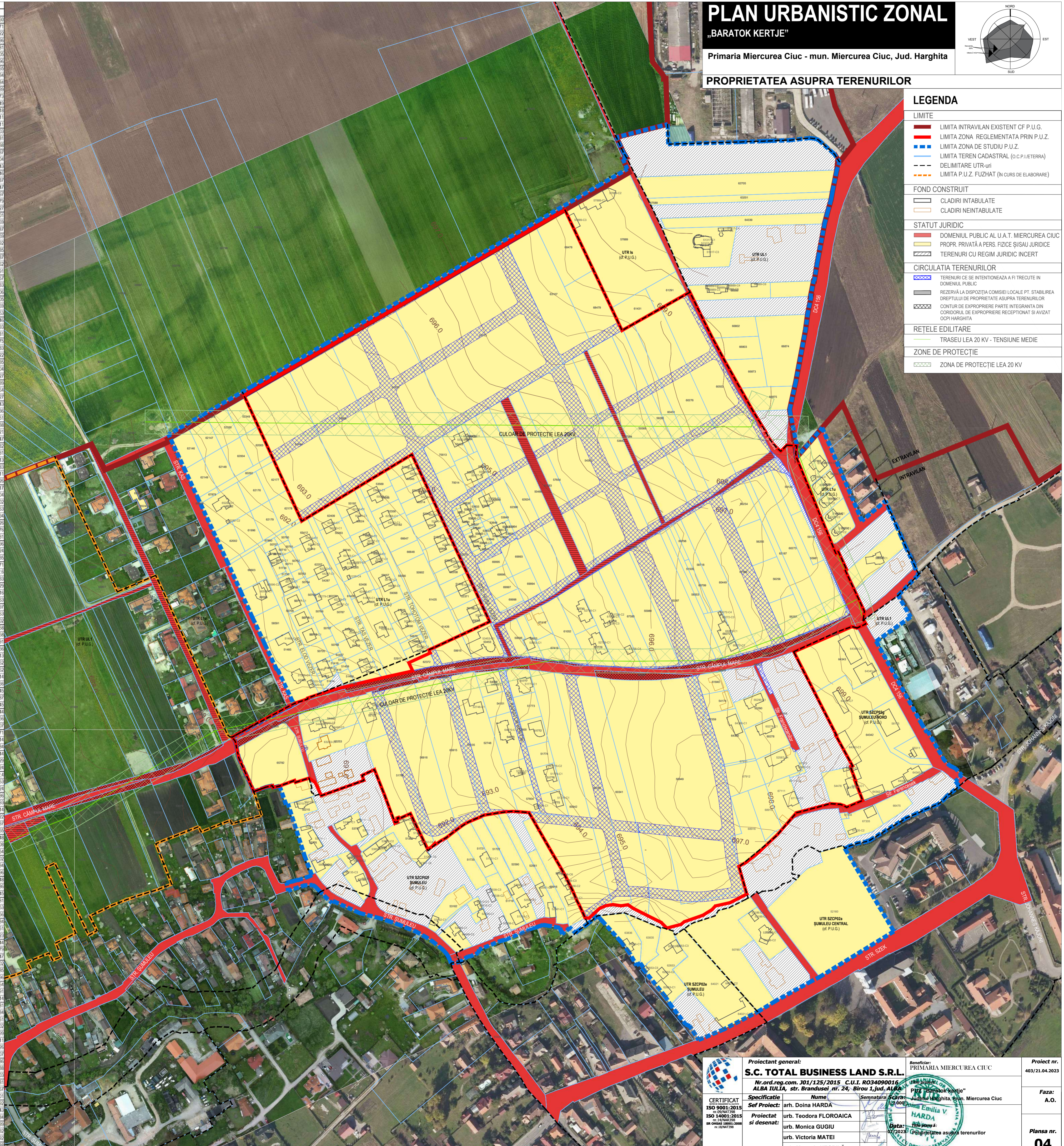
„BARATOK KERTJE”
Primăria Miercurea Ciuc - mun. Miercurea Ciuc, Jud. Harghita

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR



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. FUZHAT (IN CURS DE ELABORARE)
- FOND CONSTRUIT**
- CLADIRI INTABULATE
 - CLADIRI NEINTABULATE
- STATUT JURIDIC**
- DOMENIUL PUBLIC AL U.A.T. MIERCUREA CIUC
 - PROPR. PRIVATA A PERS. FIZICE ŞI SAU JURIDICE
 - TERENURI CU REGIM JURIDIC INCERT
- CIRCULATIA TERENURILOR**
- TERENURI CE SE INTENTONEAZA A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC
 - REZERVĂ LA DISPOZIȚIA COMISIEI LOCALE PT. STABILIREA DREPTULUI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
 - CONTUR DE EXPROPRIERE PARTE INTEGRANTĂ DIN CORIDORUL DE EXPROPRIERE RECEPTIONAT ŞI AVIZAT OCPI HARGHITA
- REȚELE EDILITARE**
- TRASEU LEA 20 KV - TENSIUNE MEDIE
- ZONE DE PROTECȚIE**
- ZONA DE PROTECȚIE LEA 20 KV



	Proiectant general: S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L. Nr.ord.reg.com. 101/125/2015 C.U.I. RO34090016 ALBA IULIA, str. Brandusei nr. 24, Birou 1, Jud. ALBA IULIA		Beneficiar: PRIMĂRIA MIERCUREA CIUC	Proiect nr. 403/21.04.2023
	CERTIFICAT ISO 9001:2015 ISO 14001:2015 nr.02/04/1900/2006 nr.10/NAT/98		Specificație Nume Semnatura Data: 02/2023 (Prezenta asupra terenurilor)	Fază: A.O. Planșa nr. 04