

# REGULAMENT DE URBANISM aferent P.U.Z. - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME - UL1

## 1 DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME” – parcelele sunt enumerate în tabelul următor:

Nr. cad.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Teren	Numele proprietarului de teren
52154	958.00 mp	curți construcții	intravilan	Pop Gheorghe-Mircea și Pop Fabiola-Corina
58334	2630.00 mp	curți construcții	intravilan	Pop Gheorghe-Mircea și Pop Fabiola-Corina
64451	1878.00 mp	curți construcții	intravilan	Pop Gheorghe-Mircea și Pop Fabiola-Corina
64452	35.00 mp	curți construcții	intravilan	Balázs Levente
62335	1469.00 mp	curți construcții	intravilan	Balázs Levente
<b>Total</b>	<b>6970.00 mp</b>			

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) are o dublă utilitate:

- stabilește reguli proprii zonei pentru care a fost elaborat, în domeniul urbanismului, în acord cu principiile de dezvoltare durabilă (configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor și amenajărilor aferente) precum și condițiile de ocupare și utilizare a terenului);
- precizează caracterul definitiv al zonei (în acord cu prevederile Planului Urbanistic General și Regulamentul General de Urbanism) și impune condițiile și restricțiile necesare respectării acestor prevederi. Regulamentul Local de Urbanism se elaborează odată cu Planul Urbanistic Zonal.

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

La baza elaborării prezentului Regulamentul local de urbanism stau, în principal:

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr. 176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru

realizarea locuințelor, republicată;

- Legea nr. 453/2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;
- H.G. 525 / 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism și amenajare a teritoriului aprobate conform legii, în cazul de față: Planul Urbanistic General al Municipiului Miercurea Ciuc.

### **1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Miercurea Ciuc, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### **1.4 Domeniul de aplicare**

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe terenul studiat.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei și este prezentată în planșa *A 03 – Reglementări urbanistice*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor ce se vor respecta în cadrul fiecărei zone funcționale.

## **2 PRECIZĂRI, DETALIERI ȘI EXEMPLIFICĂRI PRIVIND UTILIZAREA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA ELABORAREA REGULAMENTULUI LOCAL ȘI LA AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUCȚIILOR**

### **2.1 Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

#### **Terenuri agricole din extravilan**

Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenuri agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și condițiile stabilite de lege.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea Ciuc.

#### **Terenuri agricole din intravilan**

Autorizarea executării construcțiilor pe terenuri agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări cuprinse în prezentul regulament, cu respectarea condițiilor impuse de lege.

De asemenea, autorizarea prevăzută la alin. 1 se face cu respectarea normelor stabilite de



consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

#### **Resursele de apă**

Autorizarea executării lucrărilor pentru construcțiile permise în acest regulament este permisă numai cu avizul autorităților de gospodărire a apelor, după caz și cu asigurarea măsurilor de apărare a construcțiilor respective împotriva inundațiilor, a măsurilor de prevenire a deteriorării calității apelor de suprafață și subterane, de respectarea zonelor de protecție față de lucrările de gospodărie și de captare a apelor.

În zona studiată nu există risc de inundații, sau zone de protecție.

#### **Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural – conformare și amplasare, goluri, raport plin-gol, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc. depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

În zona studiată nu există zone naturale protejate sau zone cu valoare peisagistică.

#### **Zone construite protejate**

Autorizarea executării construcțiilor în zonele care cuprind valori de patrimoniu cultural construit, de interes local, declarate și delimitate prin Hotărâre a Consiliului Județean Harghita, se face cu avizul serviciilor publice descentralizate din județul Harghita, subordonate Ministerului Culturii și Cultelor și Patrimoniului național și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței.

În zonă nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

## **2.2 Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

#### **Siguranța în construcții**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 264/1994 privind aprobarea unor regulamente privind calitatea în construcții;
- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusiv instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile 5 luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

#### **Expunerea la riscuri naturale**

Unitățile care adăpostesc funcțiuni rezidențiale se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor

pluviale, etc.).

#### **Expunerea la riscuri tehnologice**

Unitățile care adapostesc funcțiuni rezidențiale se pot amplasa în zone neexpuse la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

#### **Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.

Autorizarea executării construcțiilor poate fi condiționată de obligația efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

#### **Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei.

Condițiile de amplasare a construcțiilor în funcție de destinația acestora în cadrul zonei de față sunt prevăzute în cap. IV a prezentului Regulament.

### **3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE**

#### **3.1 Domeniul de aplicare**

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul Municipiului Miercurea Ciuc.

**FUNȚIUNEA DOMINANTĂ:**

##### **Locuințe cu regim redus de înălțime UL1**

Intru-cât pe amplasament exista cladiri cu funcțiuni complementare funcțiunii de locuire (auto service,depozitare ),acestea vor putea functiona in continuare ,pot fi amenajate numai in volumetria actuala

#### **3.2 Utilizări admise**

- locuințe individuale si colective
- cladiri pentru depozitare;
- filegorie;
- spațiu acoperit pentru autoturisme;
- grădină privată;
- alei pietonale;
- platformă carosabilă.
- căi de acces carosabile și pietonale;
- rețele tehnico-edilitare;
- funcțiuni complementare in cladiri **existente** cu suprafețe utile mai mari de 100 mp
- Sevice auto



### 3.3 Utilizări admise cu condiții

- servicii aferente funcțiunii de locuire:
  - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp (se referă numai la construcții noi); pentru construcțiile existente care au suprafața utilă mai mare de 100 mp, pot fi amenajate în cadrul volumetriei existente, fără extinderi.
  - 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;
- în zona verde sunt permise amenajarea locuri de joacă, locuri pentru activități recreative, construire filigorie, dar nu mai mult de 10% din suprafața terenului;
- sunt permise construirea anexelor, spații acoperite pentru autoturisme cu condiția că acestea să nu fie alipite clădirilor, să fie construite din lemn cu învelitoare din țigle ceramice, materiale bituminoase;
- anexele pentru depozitarea lemnului pot fi deschise cu condiția că lemnele să fie stivuite ordonat.

### 3.4 Utilizări interzise

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 3.2 și punctul 3.3;
- este interzisă agresiunea vizuală cauzată de obturarea sau distorsionarea câmpului de vizibilitate și de percepere a ansamblurilor de arhitectură sau a imaginii arhitectural – volumetrică a clădirilor, prin amplasarea pe fațadele clădirilor sau pe elementele de susținere aferente a următoarelor echipamente vizibile din zonele accesibile public: aparate de aer condiționat, antene TV satelit, telefonie mobilă, contoare, cablaje (CATV, telefonie fixă, etc.), posturi trafo – aeriene, coșuri de fum sau de ventilație, benzi, panouri de reclamă, etc.;
- sunt interzise orice fel de construcții, amenajări sau activități care prin amplasament, funcțiune, volumetrie, și aspect arhitectural (conformare, amplasare goluri, raport gol – plin, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, etc.) depreciază valoarea peisajului (art. 8 la H.G.R. 525/1996. Regulamentul General de Urbanism);
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- orice lucrări de construire, fără racordare la rețele publice de apă și canalizare și fără încăperi sanitare în clădire.

## **4 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR**

### **4.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **Orientarea față de punctele cardinale**

- Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.
- Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.
- Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.
- Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

#### **Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii se va face respectând regimul de aliniere propus în planșa A-03 – *Reglementări urbanistice* (la aliniament cu construcțiile existente, retras 5 m față de aliniament pe strada Lelicieni).

#### **Amplasarea față de drumurile publice**

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice direct sau să beneficieze de servitute de trecere, având o lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale ale parcelei**

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale ale proprietății conform planșei A 03 – Reglementări urbanistice: retras cu 3m, respectiv 2 m față de limita de proprietate. Sunt admise locuințele înșiruite sau cuplate.

#### **Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limita posterioară a parcelei**

Construcțiile se vor amplasa în limita zonei de construibilitate, conform planșei A-03 – Reglementări urbanistice.

#### **Lucrări de utilitate publică**

Clădirile se vor amplasa pe terenuri care nu sunt ocupate cu canale de desecare și care nu sunt rezervate pentru amplasarea unor lucrări de utilitate publică (căi de comunicație, sisteme de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, etc.).

Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.



## **4.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### **Accese carosabile**

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă dintr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori;
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență.

### **Accese pietonale**

- Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică.

## **4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară**

### **Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară**

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;
- De la dispozițiile alineatului precedent se poate deroga cu avizul organelor administrației publice competente în situația în care rețelele publice de echipare edilitară nu există, astfel:
  - se vor realiza soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecția mediului, urmând ca beneficiarul să racordeze construcția (potrivit regulilor impuse de Consiliul Local) la rețeaua centralizată, atunci când aceasta se va executa;
  - beneficiarul se obligă să extindă rețeaua existentă, dacă va fi cazul.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

### **Realizarea de rețele edilitare**

- Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către proprietar, autoritatea publică locală.
- Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către proprietari.
- Toate rețelele stradale: alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, telecomunicații, etc. se vor realiza recomandabil subteran, cu excepția celor aflate deja în curs de execuție și a căror extindere se preconizează.

#### Alimentare cu apă potabilă

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețeaua existentă.

#### Canalizare menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi colectate și evacuate în rețeaua de canalizare existentă.

#### Alimentarea cu energie electrică



Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### Telecomunicații

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețelele stradale. Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### Rețele termice

Centrale termice vor fi înglobate în construcții. Fiind concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare.

#### **Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

- Rețelele de apă, de canalizare, drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică, dacă legea nu dispune altfel;
- Rețelele de energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- Lucrările prevăzute la alin (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

#### **4.4 Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor**

##### **Parcelarea**

La parcelarea terenului se va avea în vedere:

- Parcelarea este operațiunea de divizare a unei suprafețe de teren în minimum 4 loturi alăturate în vederea realizării de noi construcții.
- Parcelările pot fi aprobate doar în baza unui proiect P.U.Z. Parcelările vor respecta prescripțiile Art.30 din Hotărârea nr. 525/1996, art.30 din R.G.U. și Cap. II 9 din R.L.U.;
- Pentru a fi construibil un teren trebuie să fie accesibil printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor;
- Sunt admise comasări de parcele alăturate. Respectarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism va fi obligatorie și în situația comasărilor de parcele;
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei;
- În situația unor reparcelări, frontul stradal al parcelei destinate locuirii va fi de minim 12,0 m;

Terenul studiat nu va fi parcelat, terenul va fi folosit în comun.

##### **Înălțimea construcțiilor**

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Protejarea și punerea în valoare a fondului construit existent, cu respectarea regulilor de compoziție arhitectural-urbanistică a zonei;
- Respectarea normativelor legate de asigurarea însoririi construcțiilor (conform Ordinului nr. 119 pentru aprobarea Normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, etc.) pentru a nu aduce prejudicii clădirilor învecinate sub aspectul însoririi acestora;
- Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate;
- În sensul prezentului regulament, clădirile imediat învecinate sunt cele amplasate alăturat, de

contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Construcțiile trebuie să se apropie prin volumetrie și proporții de tipul dominant al construcțiilor din zona înconjurătoare;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejurimilor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Instalațiile exterioare pentru climatizare nu se vor monta pe fațade. Ele pot fi montate pe acoperișuri numai pe versantul interior și retrase obligatoriu cu minimum 3,00 m sau în podurile nemansardabile.
- Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bină calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
- Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

#### **Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului**

Procentul de ocupare (POT) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

$$P.O.T._{max}=30\%$$

$$C.U.T._{max}=0.6$$

#### **4.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejuriri**

##### **Parcaje**

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se vor respecta prevederile R.L.U. aferent P.U.G., aprobat cu H.C.L. nr. 376/2018 privind necesarul de parcaje:

Anexa 2 – R.L.U.:

- **Locuințe individuale (unifamiliale):** minim 2 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\*.

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.

**Servicii aferente zonelor de locuințe:**



- Se va asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 150 mp din SCD\*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la 100 mp arie utilă.
- Se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din SCD\*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la doi salariați.

• Spațiul acoperit pentru autoturisme va fi realizat din lemn cu șarpantă și învelitoare din țigle ceramice sau din materiale bituminoase.

#### Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 60% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- Spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața parcelei.

#### Împrejmuiri

- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejmuirilor din prefabricate de beton, din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaje nepotrivit;
- Împrejmuirile spre stradă vor fi retrase la aliniamentul cladirilor existente față de aliniament, restul va fi pe aliniament și vor avea înălțime de maxim 1,80 metri, transparentă dublată cu gard viu;

#### Gestionarea deșeurilor

Deșeurile menajere vor fi colectate în containere, preluate și transportate periodic de către societatea cu care primăria are contract, în zone special amenajate pentru depozitarea și gestionarea integrată a gunoiului.

### 4.6 Bilanț teritorial

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	6970.00 mp	100.00 %
Zonă de locuit	6970.00 mp	100.00 %
Construcții	max 2091.00 mp	30.00 %
Platforma carosabila/pietonala	1394.00 mp	20.00 %
Spații verzi în cadrul parcelei	min 3485.00 mp	50.00 %

## 5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Terenul studiat va fi integrat în UL1 – Locuințe cu regim redus de înălțime.

Șef proiect:  
arh. Albert Martin

Data: 10.11.2020

Întocmit  
arh. László Beáta





# FOTOGRAFII



## Amplasament:

Judetul Harghita, Municipiul Miercurea Ciuc

strada Leliceni nr. 57

intravilan

JUDETUL HARGHITA  
MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC  
CSÍKSZEREDA MEGYEI JOGÚ VÁROS  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul arhitecturalului șef

22-11-2021

Nr. \_\_\_\_\_  
Arhitect șef,  
\_\_\_\_\_



Atestat R.U.R.	nume	semnatura		
B, C, D, E	arh. ALBERT MARTIN			
<b>S.C. ARHITECTURA SRL</b>			Beneficiar:	
Miercurea Ciuc, Str. Zold Peter nr. 19, tel: 0744593694			<b>POP GHEORGHE-MIRCEA si BALAZS LEVENTE</b>	
specificatie	nume	semnatura	Titlu proiect:	Proiect nr.
Sef proiect:	arh. ALBERT MARTIN		<b>ELABORARE PUZ - SCHIMBARE UTILIZARE URBANISTICA DIN AGROTURISM (AT) IN ZONA REZIDENTIALA (UL1)</b>	1591/2020
Proiectat:	arh. ALBERT MARTIN		Amplasament:	Faza:
			mun. MIERCUREA CIUC, str. LELICENI, nr. 57, jud. HARGHITA	P.U.Z.
Proiect CAD:	arh. ALBERT MARTIN		Titlu plansa:	Plansa:
			<b>PLAN DE INCADRARE IN ZONA</b>	A-01





JUDETUL HARGHITA  
MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC  
CSIKSZEREDA MEGYEI JOGU VAROS  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Aneza la avizul arhitectului șef  
  
22 -11- 2021  
  
Nr. 12  
Arhitect șef,

### LEGENDA

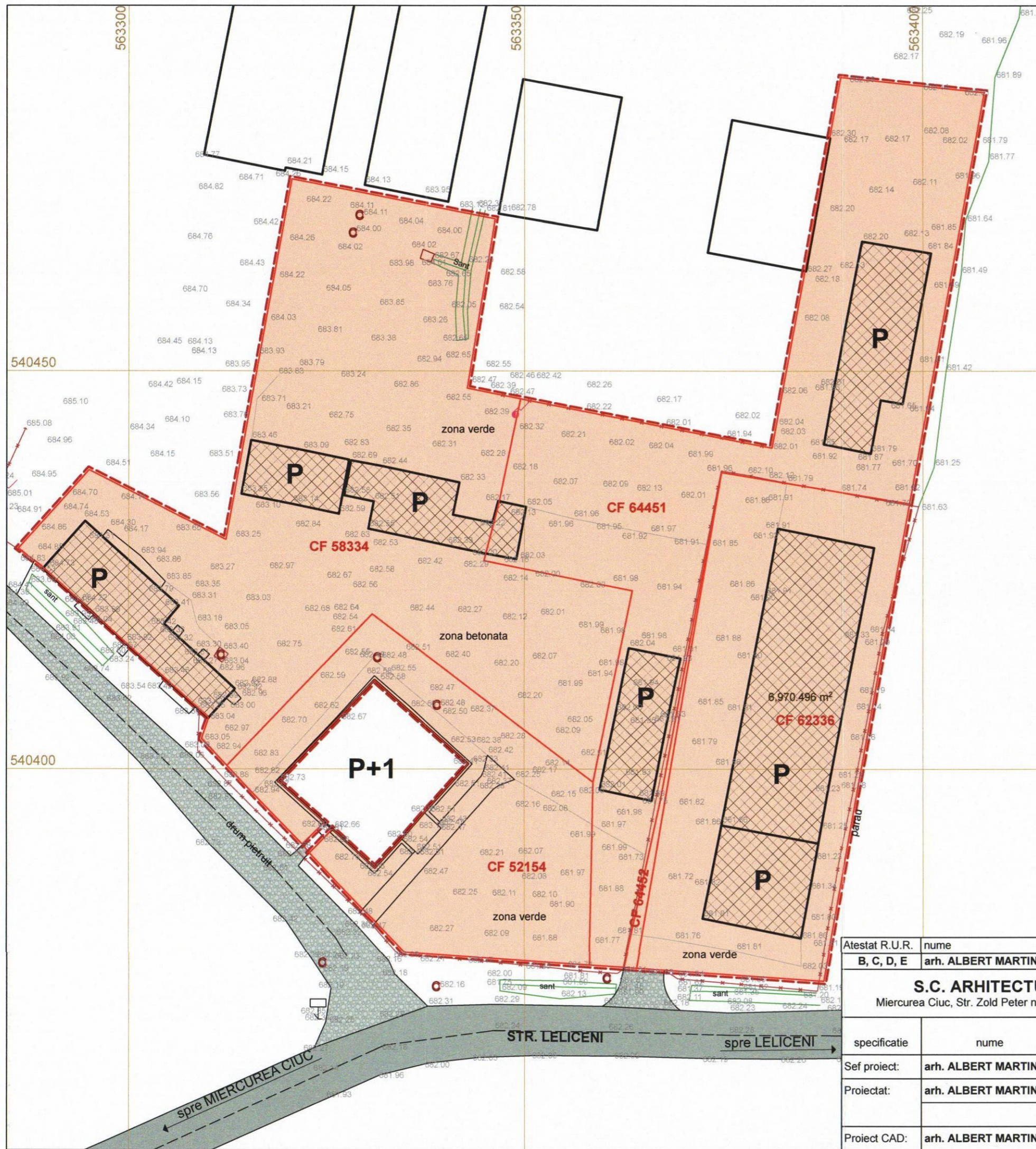
- limita zona studiata
- limite parcele conform C.F.
- constructii existente
- zona agroturistica



Nr. cad.	Suprafata de teren	Categoria de folosinta	Teren	Numele proprietarului de teren
52154	958.00 mp	curți construcții	intravilan	Pop Gheorghe-Mircea și Pop Fabiola-Corina
58334	2630.00 mp	curți construcții	intravilan	Pop Gheorghe-Mircea și Pop Fabiola-Corina
64451	1878.00 mp	curți construcții	intravilan	Pop Gheorghe-Mircea și Pop Fabiola-Corina
64452	35.00 mp	curți construcții	intravilan	Balázs Levente
62335	1469.00 mp	curți construcții	intravilan	Balázs Levente
<b>Total</b>	<b>6970.00 mp</b>			

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		
Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafața teren conform C.F.	6970.00 mp	100.00 %
Drum/parcări	1020.00 mp	14.63 %
Trotuar/șanț	220.00 mp	3.16 %
Construcții	1618.00 mp	23.21 %
Spații verzi	1749.00 mp	25.10 %
Teren liber	2363.00 mp	33.90 %
P.O.T. GLOBAL (SC/S <sub>teren</sub> x100)		23.21 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S <sub>teren</sub> )		0.23

Atestat R.U.R. nume		semnatura	
B, C, D, E arh. ALBERT MARTIN			
<b>S.C. ARHITECTURA SRL</b> Miercurea Ciuc, Str. Zold Peter nr. 19, tel: 0744593694		Beneficiar: <b>POP GHEORGHE-MIRCEA si BALAZS LEVENTE</b>	
specificatie	nume	semnatura	Titlu proiect: <b>ELABORARE PUZ - SCHIMBARE UTILIZARE URBANISTICA DIN AGROTURISM (AT) IN ZONA REZIDENTIALA (UL1)</b> Amplasament: mun. MIERCUREA CIUC, str. LELICENI, nr. 57, jud. HARGHITA  Titlu plansa: <b>SITUATIA EXISTENTA</b>
Sef proiect:	arh. ALBERT MARTIN		
Proiectat:	arh. ALBERT MARTIN		
Proiect CAD:	arh. ALBERT MARTIN		
		Scara: 1:500	Proiect nr. 1591/ 2020
		Data: mai 2020	Faza: P.U.Z.
			Plansa: A-02





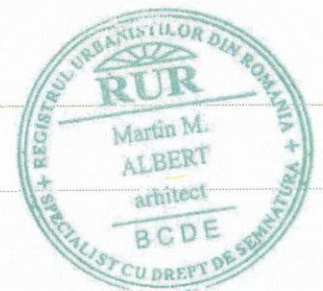


JUDETUL HARGHITA  
MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC  
CSIKSZEREDA MEGYEI JOGU VAROS

VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul arhitectului șef

22 -11- 2021

Nr. 12\*  
Arhitect șef,



**LEGENDA**

- limita zona reglementata
- limite parcele conform C.F.
- limite parcele propuse
- constructii existente
- constructii propuse
- platforma carosabila
- ▶ acces
- constructii propuse pentru amenajare-functiune de locuire
- zona verde
- limita zonei de constructibilitate
- regim de aliniere

zona de servicii si depozitare

# Revizuit 25.05.2022

**BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ**

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	6970.00 mp	100.00 %
<b>Zonă de locuit</b>	<b>6970.00 mp</b>	<b>100.00 %</b>
Construcții	max 2091.00 mp	30.00 %
Platforma carosabila/pietonala	1394.00 mp	20.00 %
Spații verzi în cadrul parcelei	min 3485.00 mp	50.00 %

Atestat R.U.R.	nume	semnatura	
B, C, D, E	arh. ALBERT MARTIN		
<b>S.C. ARHITECTURA SRL</b>		Beneficiar:	
Miercurea Ciuc, Str. Zold Peter nr. 19, tel: 0744593694		POP GHEORGHE-MIRCEA si BALAZS LEVENTE	
specificatie	nume	semnatura	Titlu proiect:
Sef proiect:	arh. ALBERT MARTIN		ELABORARE PUZ - SCHIMBARE UTILIZARE URBANISTICA DIN AGROTURISM (AT) IN ZONA REZIDENTIALA (UL1)
Proiectat:	arh. ALBERT MARTIN		Amplasament:
			mun. MIERCUREA CIUC, str. LELICENI, nr. 57, jud. HARGHITA
Proiect CAD:	arh. ALBERT MARTIN		Titlu plansa:
			REGLEMENTARI URBANISTICE SI REGLEMENTARI EDILITARE
			Scara: 1:500
			Data: mai 2020
			Proiect nr. 1591/2020
			Faza: P.U.Z.
			Plansa: A-03