

Nr. proiect

85/12.02.2020

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z. „REVITALIZARE ZONĂ INDUSTRIALĂ VEST”

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



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:

Master Urb. – Peis. Răscol Mihail Cristian

Exemplar:

1



TOTAL BUSINESS LAND

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	3
1.5. Condiții de aplicare	3
1.6. Derogări de la prevederile regulamentului	4
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	4
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit	4
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public	5
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	5
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	6
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	6
2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici	8
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi	8
2.8. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor	9
CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	13
CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE FUNCȚIONALE	14
Ei+Et – Zonă activități industriale și economice	14
Is – Zonă de instituții și servicii	20
M1 – Zonă mixtă, Locuințe și dotări servicii – conversie funcțională a zonei de locuințe existente	27
M2 – Zonă mixtă, Industrie ușoară și servicii – face trecerea către zona de platforme industriale	32
P – Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră	37
Ve – Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic	40
Sp – Spații verzi publice și de protecție a infrastructurii (perdele de protecție)	43
Tr1 – Zonă de circulații rutiere	45

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. 254/2022 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a altor acte normative*
- *Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;*
- *Ordin 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*
- *Ordonanța de Urgență nr. 57/3.07.2019 privind Codul administrativ;*
- *Legea nr.33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;*

- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare, actualizată;*
- *Ordonanța de Urgență nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului;*
- *Legea nr. 138/27.04.2004 (republicată) privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;*
- *Legea nr.213/1998 privind bunurile de proprietate publică, înlocuit parțial de Codul administrative 2019 și Codul Civil din 2009;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea Apelor nr. 107/1996, cu modificările și completările ulterioare.*
- *Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.*

1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal „Revitalizare Zonă Industrială Vest” se aplică teritoriului delimitat cu **linie roșie** întreruptă în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament, având următoarele vecinătăți:

- La nord – pâraul Șumuleu;
- La nord-est – cale ferată a SNCFR, E578;
- La nord-vest – str. Rét, DN12;
- La sud-vest – strada Zorilor;
- La sud-est – strada Salcâm.

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).

1.5. Condiții de aplicare

Prezentul regulament preia prevederile planurilor urbanistice zonale elaborate conform LEGII 50/1991 și 350/2001, aflate în valabilitate și care au fost aprobate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Mun. Miercurea - Ciuc. Toate construcțiile noi care nu au fost deja reglementate de P.U.Z.-uri și P.U.D.-uri elaborate anterior pe aceste terenuri dar și pe întreaga arie reglementată prin acest P.U.Z. vor respecta cea mai restrictivă regulă dintre cele stabilite de prezentul regulament sau Regulamentul General de Urbanism.

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.*

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 ,alinieri, P.O.T.; C.U.T.; regim de înălțime, retrageri față de limitele laterale și posterioare.

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

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

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

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

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

Zona ce a generat P.U.Z., cuprinde mai multe terenuri ce au o suprafață totală de aproximativ 107 ha , situate în intravilanul localității.

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 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).

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:

(1) 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*.

(2) Fac excepție de la prevederile aliniatului (1) construcțiile amplasate în interiorul Zonelor Construite Protejate, a căror orientare este în primul rând determinată de specificități culturale și istorice de amplasare și de configurare.

(3) Pentru o dezvoltare durabilă a orașului este de recomandat conceperea acoperișurilor construcțiilor noi în scopul utilizării eficiente a panourilor solare.

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:

Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

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 excutării 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 exterioră 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 exterioră din zona aliniamentului.
- bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.
- 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:

(1) 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) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

(3) Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

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 Regulamentului General de Urbanism. Locurile de parcare pentru investiția propusă sunt destinate autovehiculelor persoanelor ce desfășoară activități aferente funcțiunilor propuse.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

(2) Fac excepție de la prevederile alin. (1), situațiile unde, prin prezentul regulament, se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual.

(3) În intravilanul municipiului Miercurea Ciuc nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu excepția localității componente Harghita Băi și a trupurilor Ciba și Szecseny în zonele neacoperite de rețele de alimentare cu apă și canalizare publice, unde se vor prevedea stații de epurare locale, în conformitate cu legislația în vigoare, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române și ANRM.

(4) În sensul prezentului articol, prin soluții de echipare edilitară în sistem individual se înțelege asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.

(5) În zonele în care nu există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, și în care nu sunt permise soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția finalizării și recepției în prealabil a lucrărilor de prelungire, extindere a capacității sau realizării de rețele noi, după caz.

(6) 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.

(7) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

(8) 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 evaporare 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.

(9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior, destinate colectării deșeurilor enajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public.

Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Pentru realizarea de rețele edilitare noi, se va ține cont de următoarele:

(1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic general.

(2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Rețelele existente de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Sistemele de utilități publice sunt parte componentă a infrastructurii tehnico-edilitare a unităților administrativ-teritoriale, sunt bunuri de interes și folosință publică și aparțin, prin natura lor sau potrivit legii, domeniului public ori privat al unităților administrativ-teritoriale, fiind supuse regimului juridic al proprietății publice sau private a acestora, după caz. Rețele de apă, de canalizare, de drumuri publice și

alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Aceste lucrări indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară.

2.6. Reguli cu privire la parametrii urbanistici

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 împrejurii

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 la Regulamentul General de Urbanism – Miercurea Ciuc*
- b) Se va asigura o suprafață de minim 20% spațiu verde amenajat din suprafața totală a terenului, din care cel puțin 2/3 pe sol natural.
- c) Deasupra construcțiilor subterane – garaje, spații tehnice, se vor putea amenaja spații verzi, cu condiția ca grosimea minima a stratului de pământ vegetal să fie minim 40cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice;

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

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

Împrejuririle:

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, imprejmurile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a imprejmurilor va fi de 2,2 m. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

(3) Porțile imprejmurilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(4) Tratamentul arhitectural al imprejmurilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

(5) Se interzice executarea de imprejmuiri sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidărilor de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor, conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996;

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.

2.8. Reguli cu privire la amplasarea parcajelor

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

(3) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

(4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 din RLU PUG Miercurea Ciuc.

(5) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu, aprobate conform legii.

(6) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 2 din RLU PUG Miercurea Ciuc, evidențiată mai jos:

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 în sală.

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

Funcțiuni de învățământ

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni de sănătate

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

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

Funcțiuni sportive

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

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

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

Funcțiuni de loisir public

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

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

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

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

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

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

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

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

asigura pentru personal cate un loc de parcare la 7 camere de cazare.

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

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

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

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

Funcțiuni industriale

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

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

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

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

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, 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 preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, avand in vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

* - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

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

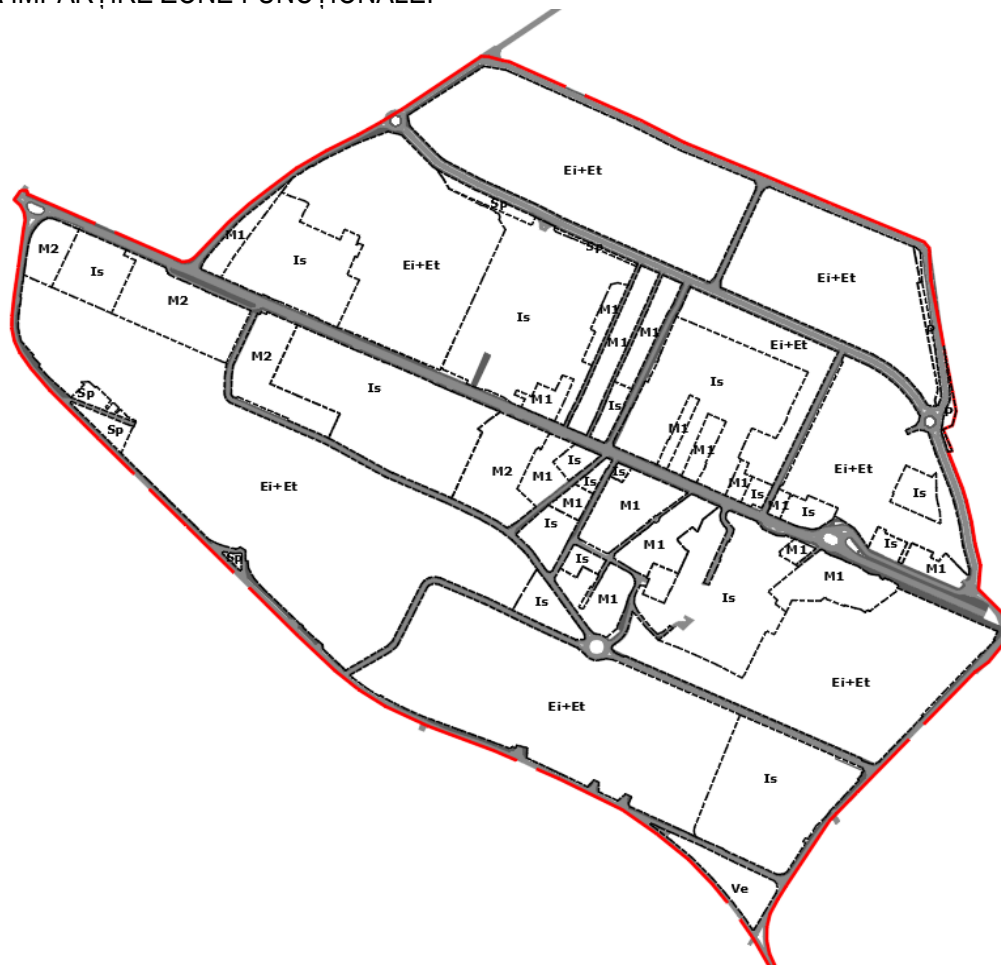
CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Conform **PUG mun. Miercurea Ciuc aprobat cu H.C.L. nr. 376/ 2018 și prelungit cu H.C.L. nr. 346 /2022**, zona studiată prin PUZ se află în „Zona Industrială Vest”.

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

- Ei+Et – cuprinde: Zonă activități industriale și economice;
- Is – cuprinde: Zonă instituții și servicii;
- M1 – cuprinde: Zonă mixtă, Locuințe și dotări servicii – conversie funcțională a zonei de locuințe existente;
- M2 – cuprinde: cuprinde: Zonă mixtă, Industrie ușoară și servicii – face trecerea către zona de platforme industrial;
- Ve – cuprinde: Zona verde de protecție a apelor cu rol de coridor ecologic;
- Sp – cuprinde: Spații verzi cu rol de protecție (perdele de protecție);
- P – cuprinde: Zona verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră
- Tr1 – cuprinde: Zona de circulație rutieră.

SCHEMĂ ÎMPĂRTIRE ZONE FUNCȚIONALE:



CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE FUNCȚIONALE

Ei+Et – Zonă activități industriale și economice

DESCRIEREA ZONEI

Zona este caracterizată de activități industriale și activități economice.

Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

Se respectă 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, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată.

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise*

- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice
- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban
- Comerț alimentar
- Comerț nealimentar
- Mall, Centru comercial de factură urbană;
- Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;
- Piață agroalimentară, hală agroalimentară;
- Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- Servicii cu acces public: finanțe, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc
- Funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.
- Hală de producție, prelucrare sau asamblare;

- Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
- Depozit, centru de distribuție;
- Comercializare materiale de construcții;
- Centru de cercetare și formare profesională;
- Incubator de afaceri;
- Parc de activități;
- Infrastructură și spații destinate IMM-uri-ilor;
- Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
- Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
- Colectare și depozitare fier vechi;
- Colectare, depozitare, prelucrare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
- Autoservice, spălătorie auto;
- Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
- Stație de combustibili cu servicii aferente.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

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 (Suprafața/aria nivelului) 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 2.

Este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Se vor respecta prevederile **capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții** al *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*, astfel:

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. Deasemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înainte de dezmembrare și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire

(3) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de

teren invecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(4) 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 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;

b) adancimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).

c) suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, 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

(5) În zonele în care se desfășoară operațiuni de parcelare sau reparcelare, sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alin. (4).

(6) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii

(7) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

(8) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(9) Transferurile de proprietăți conf. alin. (6) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.

(10) Suprafețele de teren cedate cf. alin. (6) vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Municipiului Miercurea Ciuc.

(11) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5m.

(1) 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) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.

(3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare

intervențiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

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 in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decât 5 m, respectiv 3 m în cazul parcelelor mai mici de 3000mp.

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Art. 8 Circulații si accese

Se vor respecta prevederile **capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții** al *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*, astfel:

“(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) In zonele propuse spre urbanizare, in conformitate cu planșa conținand reglementările urbanistice propuse prin prezenta reactualizare a PUG, se vor respecta obligatoriu dimensiunile și configurația străzilor din anexa nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

(6) Planurile urbanistice zonale i de detaliu vor prelua obligatoriu profilele stradale ș marcate pe planșa de reglementări urbanistice.

(7) La străzi noi de orice categorie, reabilitare de străzi cu zonă verde, lărgirea tramei stradale, este obligatoriu plantarea de vegetație inaltă, in medie un copac la minim 10 metri. Puietii in momentul plantării vor avea obligatoriu minim 2 metri înălțime și varsta 3 ani.

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 inlocuirea lor cu parcaje. In zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, in afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și 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*.

“(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Indiferent de zona in care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față

de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

(3) *In cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:*

a) *solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;*

b) *solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;*

(4) *Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.*

(5) *Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu, aprobate conform legii.*

(6) *Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 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.”*

Anexa 2 – Locuri de parcare pentru funcțiuni comerciale terțiare:

Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de până la 400 mp;*
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unități de 400-600 mp;*
- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;*
- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.*

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

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

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

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

Art. 10 Înălțimea maximă admisă 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. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. 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 domeniul public sau parcelele vecine.

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

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 Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții* al *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*. astfel:

“(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

(3) Porțile imprejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(4) Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

(5) Se interzice executarea de imprejmuiri sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidărilor de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor, conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996.”

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

Art. 16 Procentul maxim de ocupare a terenului (POT)

Se admite un POT maxim de 70%.

Art. 17 Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,4.

Is – Zonă de instituții și servicii

DESCRIEREA ZONEI

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Apărarea împotriva inundațiilor

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise*

- Funcțiuni administrative,
- funcțiuni comerciale cu caracter intraurban (târg, talcioc)
- 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

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Se admit funcțiuni industriale, potențial generatoare de emisii și poluare, pe parcele având o suprafață minimă de 1,5ha, cu condiția obligatorie de elaborare a unui studiu de impact (de învecinare) în faza de autorizație de construire. De asemenea, în acest caz este obligatorie realizarea unei perdele verzi de protecție perimetrale în scopul limitării efectelor nocive ale emisiilor generate de activitățile industriale admise.

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 punctul 1 și punctul 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 vor respecta prevederile **capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții** al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc, astfel:*

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire

(3) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(4) 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 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;

b) adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).

c) suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.

d) adâncime 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

(5) În zonele în care se desfășoară operațiuni de parcelare sau reparcelare, sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alin. (4).

(6) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice Autoritatea publică

este in drept ca in cazul in care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii

(7) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectand prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

(8) In cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda in beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(9) Transferurile de proprietăți conf. alin. (6) se vor face fără plata unor despăgubiri, in contul plusului de valoare dobandit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.

(10) Suprafețele de teren cedate cf. alin. (6) vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor in domeniul public al Primăriei Municipiului Miercurea Ciuc.

(11) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele in care se află parcelele.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5 m sau conform alinierii clădirilor existente, respectând retragerea acestora față de aliniament.

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

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, in cazurile in care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adancime mai mare decat 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, in punctul cel mai inalt, și nu mai puțin decat 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 3 m.

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

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

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

Art. 8 Circulații si accese

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.*

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) In mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără indeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) În zonele propuse spre urbanizare, în conformitate cu planșa conținând reglementările urbanistice propuse prin prezenta reactualizare a PUG, se vor respecta obligatoriu dimensiunile și configurația străzilor din anexa nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

(6) Planurile urbanistice zonale și de detaliu vor prelua obligatoriu profilele stradale și marcate pe planșa de reglementări urbanistice.

(7) La străzi noi de orice categorie, reabilitare de străzi cu zonă verde, lărgirea tramei stradale, este obligatoriu plantarea de vegetație înaltă, în medie un copac la minim 10 metri. Puietii în momentul plantării vor avea obligatoriu minim 2 metri înălțime și vârsta 3 ani.

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 staționării și 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.

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

(3) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

(4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(5) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu, aprobate conform legii.

(6) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 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.

Extras Anexa 2 – PUG:

Funcțiuni administrative

Funcțiuni financiar-bancare

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

- un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul funcțiilor.

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.

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

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

Funcțiuni de cult

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

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

Funcțiuni de cultură

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

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

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

Funcțiuni de învățământ

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

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

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

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

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

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

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

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

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, in 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 pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, in acord cu programul și arhitectura clădirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

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

Art. 13 Spații libere si spații plantate

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

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

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

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

- Funcțiuni comerciale: Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică 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 Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*, astfel:

(1) *Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.*

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

(3) *Porțile imprejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.*

(4) *Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.*

(5) *Se interzice executarea de imprejmuiri sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidărilor de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor, conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996;*

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Se admite un POT maxim de 80%.

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

Se admite un CUT maxim de 2,4.

M1 – Zonă mixtă, Locuințe și dotări servicii – conversie funcțională a zonei de locuințe existente

DESCRIEREA ZONEI

Zona cuprinde activități cu caracter mixt - locuire, instituții și servicii. Componenta rezidențială este obligatorie, în vederea păstrării echilibrului funcțional la nivelul zonei.

Măsura de restructurare vizează eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor din zone rezidențiale insulare în cadrul zonelor cu caracter industrial ce urmează să-și păstreze acest caracter, în vederea dezvoltării unor zone funcționale coerente. Un alt scop este optimizarea capacității de trafic auto, pietonal și ciclistic al arterelor.

Regulamentul permite ocuparea și utilizarea mai intense a terenului și completarea funcțiunii redominante actuale - locuire - cu alte activități, inclusiv cu activități de interes general. Pentru asigurarea unui mixaj funcțional echilibrat, componenta rezidențială va fi în continuare reprezentată la nivel de parcelă.

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Se respectă 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, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul 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. 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*

- funcțiuni administrative,
- funcțiuni financiar-bancare,
- funcțiuni comerciale cu caracter intraurban (târg, talcioc)
- 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
* *enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Parterul clădirilor, în zona de contact cu strada, va fi ocupat în mod obligatoriu de utilizări diferite de cea de locuire.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Nu sunt.

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 SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Se vor respecta prevederile **capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții** al *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*.

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:

(1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

(2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. Deasemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înainte de dezmembrare și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire

(3) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(4) 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 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;

b) adancimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).

c) suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, 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 invecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade

(5) În zonele în care se desfășoară operațiuni de parcelare sau reparcelare, sunt considerate parcelele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alin. (4).

(6) Sunt considerate parcelele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii

(7) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

(8) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(9) Transferurile de proprietăți conf. alin. (6) se vor face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.

(10) Suprafețele de teren cedate cf. alin. (6) vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public al Primăriei Municipiului Miercurea Ciuc.

(11) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Se admit operațiuni de divizare, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:

(1) indicii urbanistici POT și CUT se vor afla sub valorile maxime admise;

(2) parcela va avea front la stradă;

(3) reglementările privind dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor cuprinse în Capitolul 2, Condiții generale privitoare la construcții.

Se recomandă comasarea parcelelor alăturate.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor amplasa pe aliniament. Prin aliniament se înțelege cel rezultat în urma realinierii. Pentru parcelele de colț, în scopul soluționării retragerii față de aliniamentul străzii secundare se va consulta cu SATU.

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

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, dar nu pe o adancime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament.

După depășirea adancimii de 15 m, măsurată de la aliniament, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.

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 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.*

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

(2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

(4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

(5) În zonele propuse spre urbanizare, în conformitate cu planșa conținând reglementările urbanistice propuse prin prezenta reactualizare a PUG, se vor respecta obligatoriu dimensiunile și configurația străzilor din anexa nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.

(6) Planurile urbanistice zonale și de detaliu vor prelua obligatoriu profilele stradale și marcate pe planșa de reglementări urbanistice.

(7) La străzi noi de orice categorie, reabilitare de străzi cu zonă verde, lărgirea tramei stradale, este obligatoriu plantarea de vegetație înaltă, în medie un copac la minim 10 metri. Puietii în momentul plantării vor avea obligatoriu minim 2 metri înălțime și vârsta 3 ani.

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 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.

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

(2) Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.

(3) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:

a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;

b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau in curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;

(4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate in condițiile alin. (1) se stabilește in funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse in prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.

(5) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu, aprobate conform legii.

(6) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform indicații Capitol II – pct. 2.8 – Reguli cu privire la amplasarea parcajelor. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite in interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin insumarea parcajelor necesare funcțiilor in parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol in zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor.

Art. 10 Înălțimea maximă admisă 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+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

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

Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de construcții noi amplasate pe aliniament este P+2.

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 interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, in acord cu programul și arhitectura clădirilor.

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

Art. 12 Condiții de echiparea edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate in imperjmuire, ingropate sau inzidite in construcție.

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

Art. 13 Spații libere si spații plantate

Se vor asigura spații libere de folosință comună in 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. 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 vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Art. 14 Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile capitolului 3, *Condiții generale privitoare la construcții* al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc. astfel:

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

(3) Porțile imprejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(4) Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

(5) Se interzice executarea de imprejmuiri sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidărilor de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor, conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996;

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.

M2 – Zonă mixtă, Industrie ușoară și servicii – face trecerea către zona de platforme industriale

DESCRIEREA ZONEI

Zona cuprinde activități cu caracter mixt, exclusiv locuire – comerț, instituții, servicii, zonă industrială.

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Se respectă 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, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriul 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. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigație și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, cf. HG 1408/2007, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

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 de turism cu caracter intraurban,
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare,
- funcțiuni industrie ușoară

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Nu sunt.

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 SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Se vor respecta prevederile **capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții** al *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*.

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:

- front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;
- suprafata minima a parcelei de 180 m² pentru cladiri insiruite si, respectiv, de minimum 350 m² pentru cladiri amplasate cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat ;
- adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei

Se recomandă comasarea parcelelor alăturate.

d) e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:

- parcelele de colț, in situațiile in care unghiul dintre străzi este altul decat 90 de grade;
- parcelele care se invecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade;

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

În situațiile in care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela in 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.

Garajele și accesese in parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.

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

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 in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 5 m.

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 inalte, măsurată la cornișă sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 5 m. Fac excepție situațiile in care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, cand distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai inalte, măsurată la cornișă sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai puțin decat 3 m.

Art. 8 Circulații si accese

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții* al *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.
 - (2) În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la alin. (1), cu avizul unității teritoriale de pompieri.
 - (3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.
 - (4) Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.
 - (5) În zonele propuse spre urbanizare, în conformitate cu planșa conținând reglementările urbanistice propuse prin prezenta reactualizare a PUG, se vor respecta obligatoriu dimensiunile și configurația străzilor din anexa nr.6 la Regulamentul General de Urbanism.
 - (6) Planurile urbanistice zonale și de detaliu vor prelua obligatoriu profilele stradale și marcate pe planșa de reglementări urbanistice.
 - (7) La străzi noi de orice categorie, reabilitare de străzi cu zonă verde, lărgirea tramei stradale, este obligatoriu plantarea de vegetație înaltă, în medie un copac la minim 10 metri. Puietii în momentul plantării vor avea obligatoriu minim 2 metri înălțime și vârsta 3 ani.
- 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 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.

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- (2) Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- (3) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
 - a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;
 - b) solicitantul va concesiunea sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflată la o distanță mai mică decât 250 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- (4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- (5) Autorizarea executării construcțiilor destinate parcării autovehiculelor (parcaje multietajate, subterane sau supraterane sau a parcajelor colective multietajate aferente zonelor rezidențiale) se face pe baza documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu, aprobate conform legii.

(6) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform indicații Capitol II – pct. 2.8 – Reguli cu privire la amplasarea parcajelor. 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 în zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei. Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor.

Art. 10 Înălțimea maximă admisă 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+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

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

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

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Art. 12 Condiții de echiparea edilitară

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament vor fi integrate în imperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

Art. 13 Spații libere și spații plantate

Se vor asigura spații libere 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. 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 vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare .

Art. 14 Imprejmuiri

Se vor respecta prevederile *capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.*

(1) *Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.*

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

(3) *Porțile imprejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.*

(4) *Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.*

(5) *Se interzice executarea de imprejmuiri sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidărilor de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor, conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996;*

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.

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.

P – Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră

DESCRIEREA ZONEI

Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.

Pentru Căi ferate aflate în intravilan, zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona de siguranță, cf. OUG 12/1998, republicată.

În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi (nu pot fi considerate spații verzi).

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul zonelor de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Zonele verzi de protecție față de infrastructura de transport, desemnate prin PUG și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice vor fi incluse în Sistemul național al perdelor forestiere de protecție, conform legii.

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*

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură.

În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusive funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen. * *enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul ministerului de resort:

- construcții și instalații aferente exploatarei și întreținerii liniilor de cale ferată;
- construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
- instalații fixe pentru tracțiune electrică;
- instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.

Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, și anume:

- căi ferate industriale;
- lucrări hidrotehnice;
- traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
- subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Plantații cu rol de perdea verde de protecție, cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Art. 3 Utilizări interzise

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

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

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Conform cerințelor tehnice.

In cazurile in care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate in proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, in condițiile legii.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Este interzisă amplasarea clădirilor in zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate in cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor in zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate in cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specific.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor in zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate in cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Art. 8 Circulații si accese

Este interzisă amplasarea clădirilor in zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate in cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Conform cerințelor tehnice specifice.

Art. 10 Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Este interzisă amplasarea clădirilor in zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate in cadrul *Art.1 Utilizari admise*, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor trebuie să exprime caracterul si reprezentativitatea funcțiunii.

Art. 12 Condiții de echiparea edilitară

Conform cerințelor tehnice specifice.

Art. 13 Spații libere si spații plantate

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, in vederea realizării de perdele vegetale de separație intre infrastructură și zonele construite ale orașului.

Art. 14 Imprejmuiri

Conform cerințelor tehnice specifice.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Ve – Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

DESCRIEREA ZONEI

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza **Legii 107/1996** (Legea apelor), actualizată, Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor.

Planul Urbanistic General delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adiționarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș.

PUG propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș. Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezervate pietonilor și bicicliștilor. Acestea dezvoltă legături alternative, cu caracter natural, între principalele cartiere de locuințe, sau între cartiere și zona centrală. Nu în ultimul rând, protejarea, conservarea și extinderea vegetației malurilor suplinește lipsa spațiilor verzi în multe dintre cartierele existente.

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

Utilizarea *Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic* este definitivă și nu poate fi modificată.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul A.N. „Apele Romane”, sistemul de gospodărire a Apelor Harghita.

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*

- Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.
- Traversări ale cursurilor de apă.
- Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.
- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată. Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă, etc.

* *enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Nu sunt.

Art. 3 Utilizări interzise

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

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

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 vor respecta prevederile capitolului 2 - *Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor.*

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Art. 8 Circulații și accese

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

Art. 10 Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Aspectul exterior al clădirilor permise trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

Art. 12 Condiții de echiparea edilitară

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

Eliminarea vegetației malurilor 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 zone, minimum trei arbori.

Art. 14 Imprejmuiri

Conform prezentului regulament pentru **zonele** adiacente.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Sp – Spații verzi publice și de protecție a infrastructurii (perdele de protecție)

DESCRIEREA ZONEI

Zone verzi publice și de protecție a infrastructurii rutiere amplasate linear de-a lungul căilor de circulații sau în sistem de scuaruri verzi amenajate în vederea creșterii procentului de spații verzi cât și a îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș.

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul zonelor de protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Zonele verzi de protecție față de infrastructura de transport, desemnate prin PUG și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice vor fi incluse în Sistemul național al perdelelor forestiere de protecție, conform legii.

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*

Sunt admise numai funcțiunile de spațiu plantat public constând în:

- Spații plantate;
- Circulații pietonale pentru întreținerea spațiilor.

* *enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Pentru spațiile verzi publice cu acces nelimitat (scuaruri, fâșii plantate, plantații promenade pietonale) sunt admise:

- amenajări de mici dimensiuni conținând elemente de mobilier urban pentru odihnă, agrement, sport cu condiția să nu afecteze vizibilitatea circulației rutiere

Art. 3 Utilizări interzise

- Se interzice tăierea arborilor fără acordul/avizul autorității locale abilitate.

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 8 Circulații și accese

Se vor respecta prevederile capitolului 2, *Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor*.

– punctul 2.4. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

În cadrul acestei subzone funcționale nu este permisă staționarea autovehiculelor.

Art. 10 Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a circulațiilor, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei,
- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei

Art. 12 Condiții de echiparea edilitară

Se vor respecta prevederile capitolului 2, *Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor* – punctul 2.4. *Reguli cu privire la echiparea edilitară*

Art. 13 Spații libere și spații plantate

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate,
- Pentru spațiile plantate de protecție față de infrastructura tehnică se propun spații verzi cu rol de reducere a poluării cu noxe.

Art. 14 Imprejmuiri

Nu este cazul.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- Pentru spațiile verzi publice cu acces nelimitat: scuaruri, fâșii plantate, plantații promenade pietonale:
POT maxim = 10%

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

- Pentru spațiile verzi publice cu acces nelimitat: scuaruri, fâșii plantate, plantații promenade pietonale:
CUT maxim = 0,1% ADC / mp teren
- Pentru spațiile plantate de protecție față de infrastructura tehnică:

Tr1 – Zonă de circulații rutiere

DESCRIEREA ZONEI

Zona corespunde circulațiilor publice și amenajărilor aferente.

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

Modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță a infrastructurii aeriene se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.

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*

- Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier.
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.
- Circulații carosabile, pietonale, piste de bicicletă
- Orice construcții sau amenajări adiacente drumurilor publice care se fac în baza planurilor urbanistice cu avizul organelor specializate ale administrației publice pentru lucrările din zonele de protecție.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Pentru spațiile verzi publice cu acces nelimitat (scuaruri, fâșii plantate, plantații promenade pietonale) sunt admise:

- mobilier urban, amenajări pentru loc și joacă;
- amenajări de mici dimensiuni pentru odihnă, agrement, joc, sport cu condiția să nu afecteze vizibilitatea.
- toate construcțiile și amenajările amplasate în zonele de protecție și/sau de siguranță ale drumurilor publice care respectă prescripțiile tehnice și reglementările urbanistice privind funcționalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrică și estetică, asigurarea acceselor carosabile, pietonale și rezolvarea parcajelor aferente, precum și evitarea riscurilor tehnologice de construcție și exploatare
- prin amplasare și funcționare ele nu vor afecta buna desfășurare a circulației pe drumurile publice în condiții optime de capacitate, fluentă și siguranță. Accesele carosabile și pietonale la aceste construcții vor fi amenajate și semnalizate corespunzător normativelor și standardelor tehnice specifice. Pentru toate construcțiile, instalațiile și amenajările aferente se vor obține avizele / acordurile conform legislației în vigoare

Art. 3 Utilizări interzise

- Orice construcții care prin amplasare, configurație sau exploatare împiedică buna desfășurare, organizare și dirijare a traficului de pe drumurile publice sau prezintă riscuri de accidente vor fi interzise în zonele de siguranță și protecție a drumurilor.
- Orice construcții sau amenajări pe terenurile rezervate pentru: lărgirea unor străzi sau realizarea străzilor propuse, modernizarea intersecțiilor

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 8 Circulații si accese

Se vor respecta prevederile capitolului 2, *Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor* – punctul 2.4. *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Art. 10 Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă admisă a clădirilor nu va depăși P.

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei,
- Construcțiile se vor integra în caracterul general al zonei

Art. 12 Condiții de echiparea edilitară

Se vor respecta prevederile capitolului 2, *Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor*. – punctul 2.4. *Reguli cu privire la echiparea edilitară*

Art. 13 Spații libere si spații plantate

- Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate,
- Pentru spațiile plantate de protecție față de infrastructura tehnică se propun spații verzi cu rol de reducere a poluării cu noxe.



Art. 14 Imprejmuiri

Nu este cazul.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

- POT maxim = 10%

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

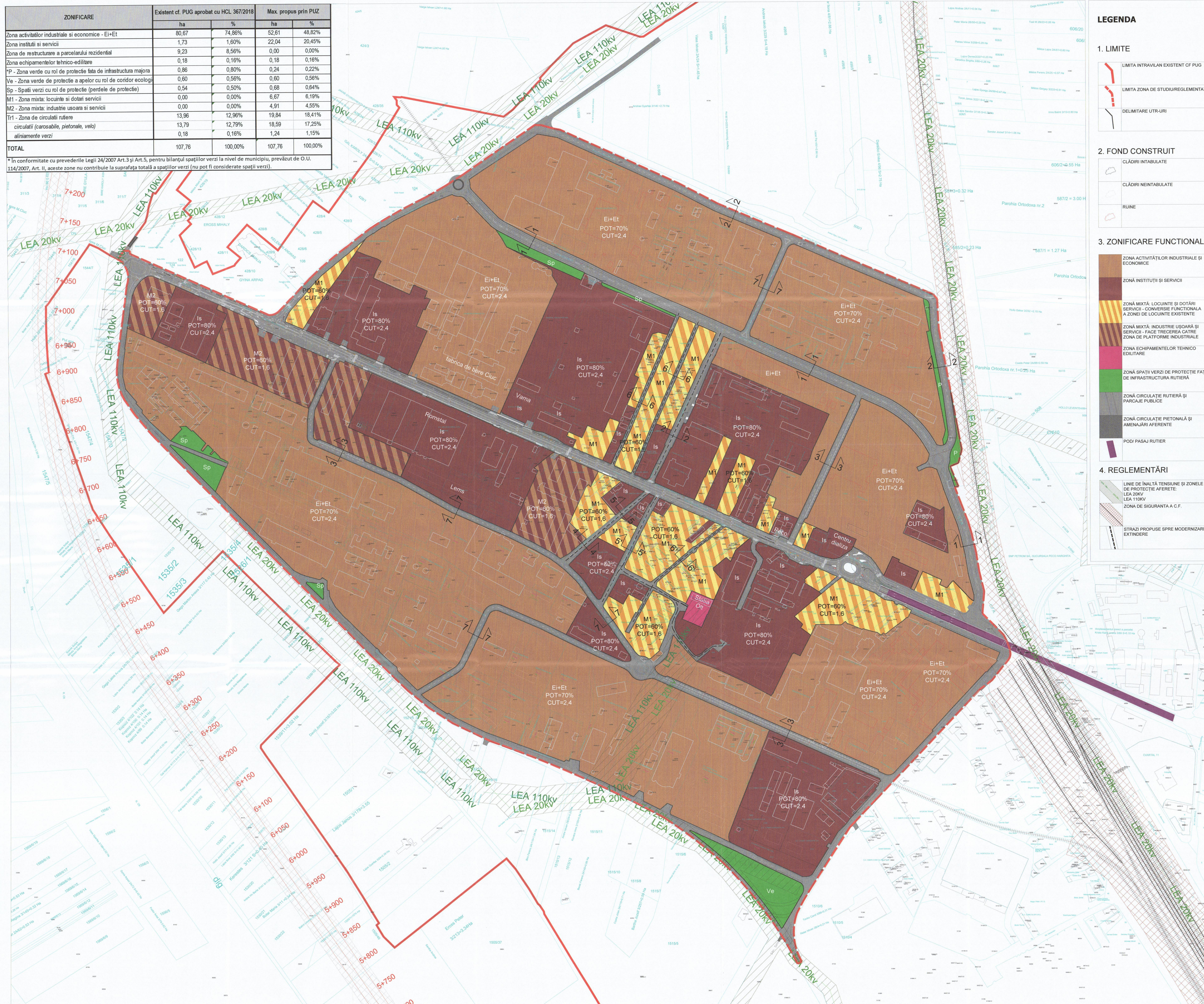
CUT maxim = 0,1% ADC / mp teren

întocmit,
master urbanist-peisagist **Răscol Mihail Cristian**



ZONIFICARE	Existent cf. PUG aprobat cu HCL 367/2018		Max. propus prin PUZ	
	ha	%	ha	%
Zona activitatilor industriale si economice - Ei+Et	80,67	74,86%	52,61	48,82%
Zona instituti si servicii	1,73	1,60%	22,04	20,45%
Zona de restructurare a parcelarului rezidential	9,23	8,56%	0,00	0,00%
Zona echipamentelor tehnico-edilitare	0,18	0,16%	0,18	0,16%
*P - Zona verde cu rol de protectie fata de infrastructura majora	0,86	0,80%	0,24	0,22%
Ve - Zona verde de protectie a apelor cu rol de coridor ecologic	0,60	0,56%	0,60	0,56%
Sp - Spatii verzi cu rol de protectie (perdele de protectie)	0,54	0,50%	0,68	0,64%
M1 - Zona mixta: locuinte si dotari servicii	0,00	0,00%	6,67	6,19%
M2 - Zona mixta: industrie usoara si servicii	0,00	0,00%	4,91	4,55%
Tr1 - Zona de circulatii rutiere	13,96	12,96%	19,84	18,41%
circulatii (carosabile, pietonale, velo)	13,79	12,79%	18,59	17,25%
aliniamente verzi	0,18	0,16%	1,24	1,15%
TOTAL	107,76	100,00%	107,76	100,00%

* In conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 si Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzută de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone nu contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi (nu pot fi considerate spații verzi).



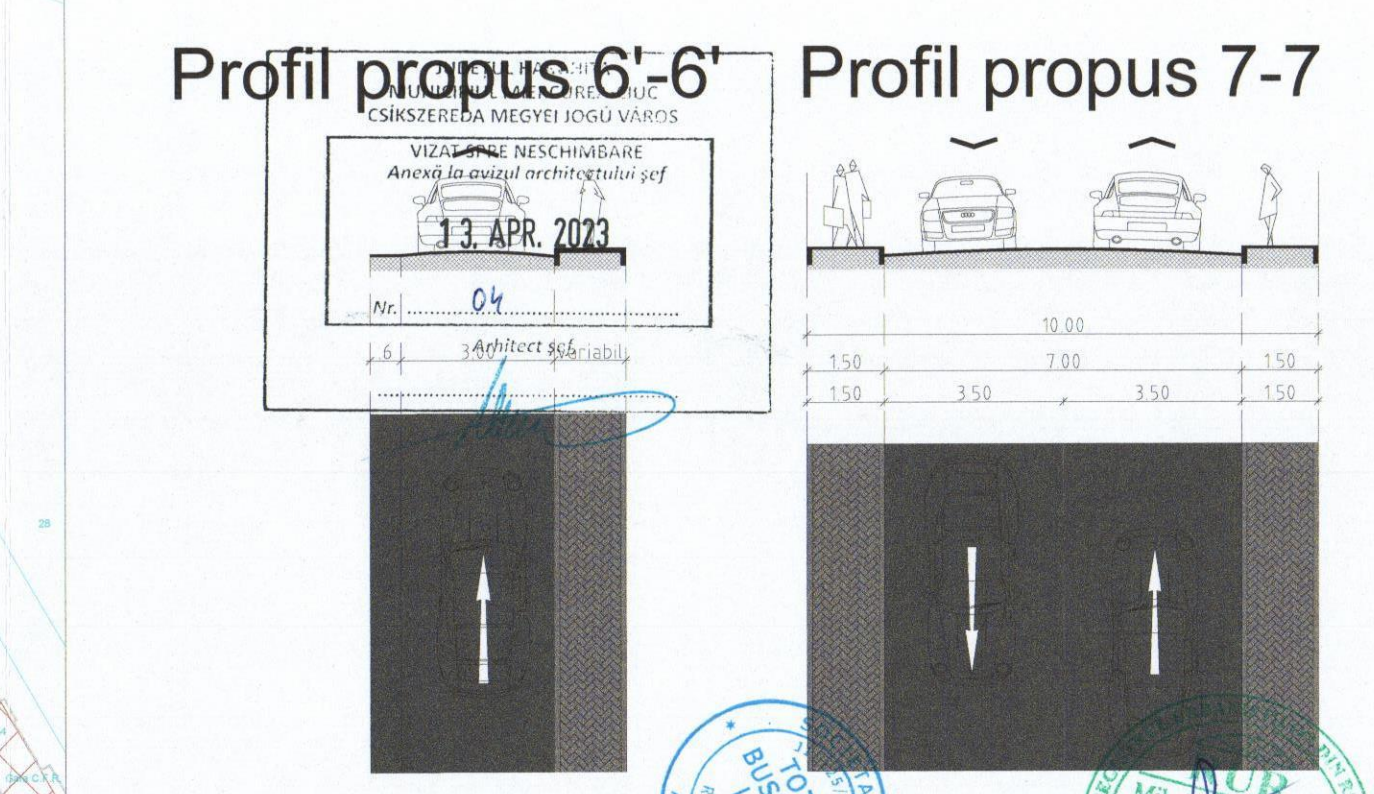
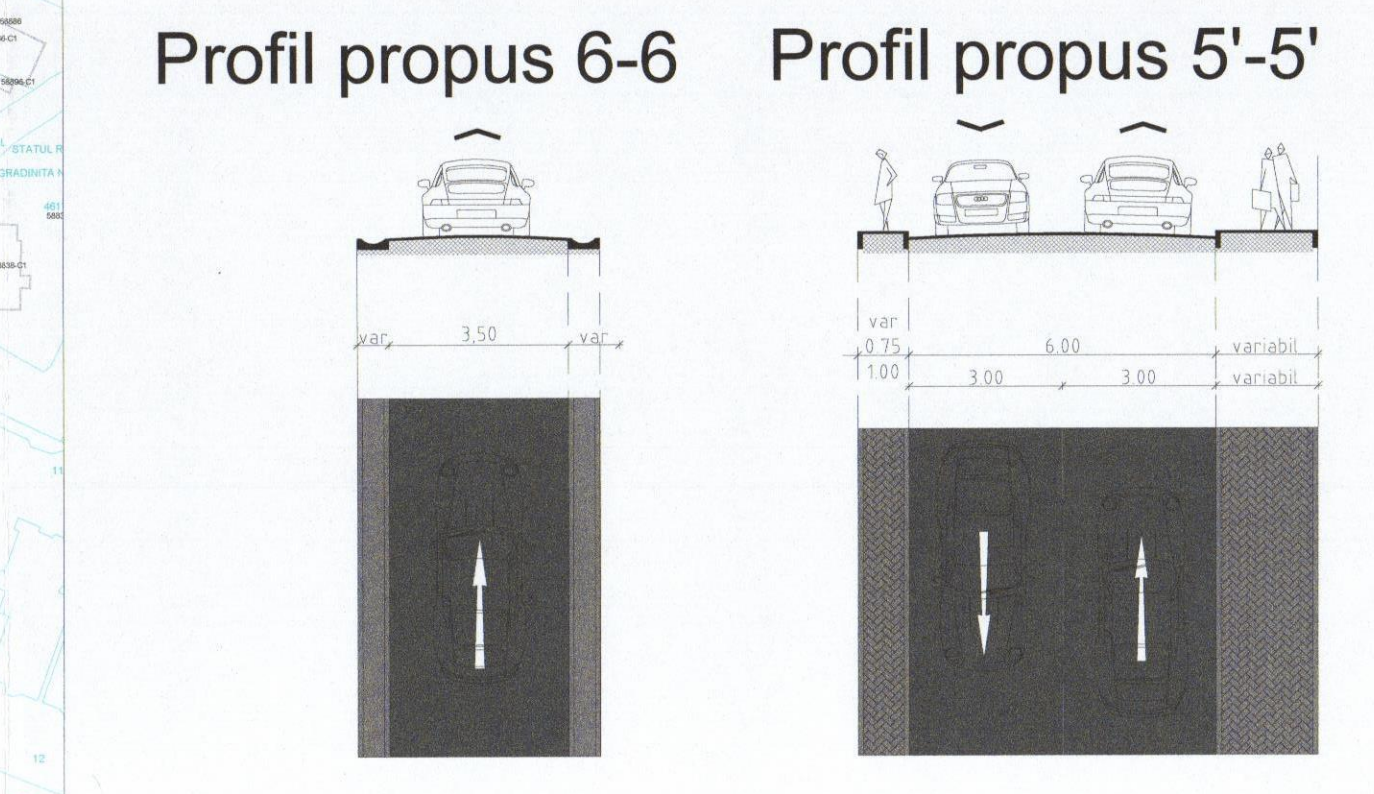
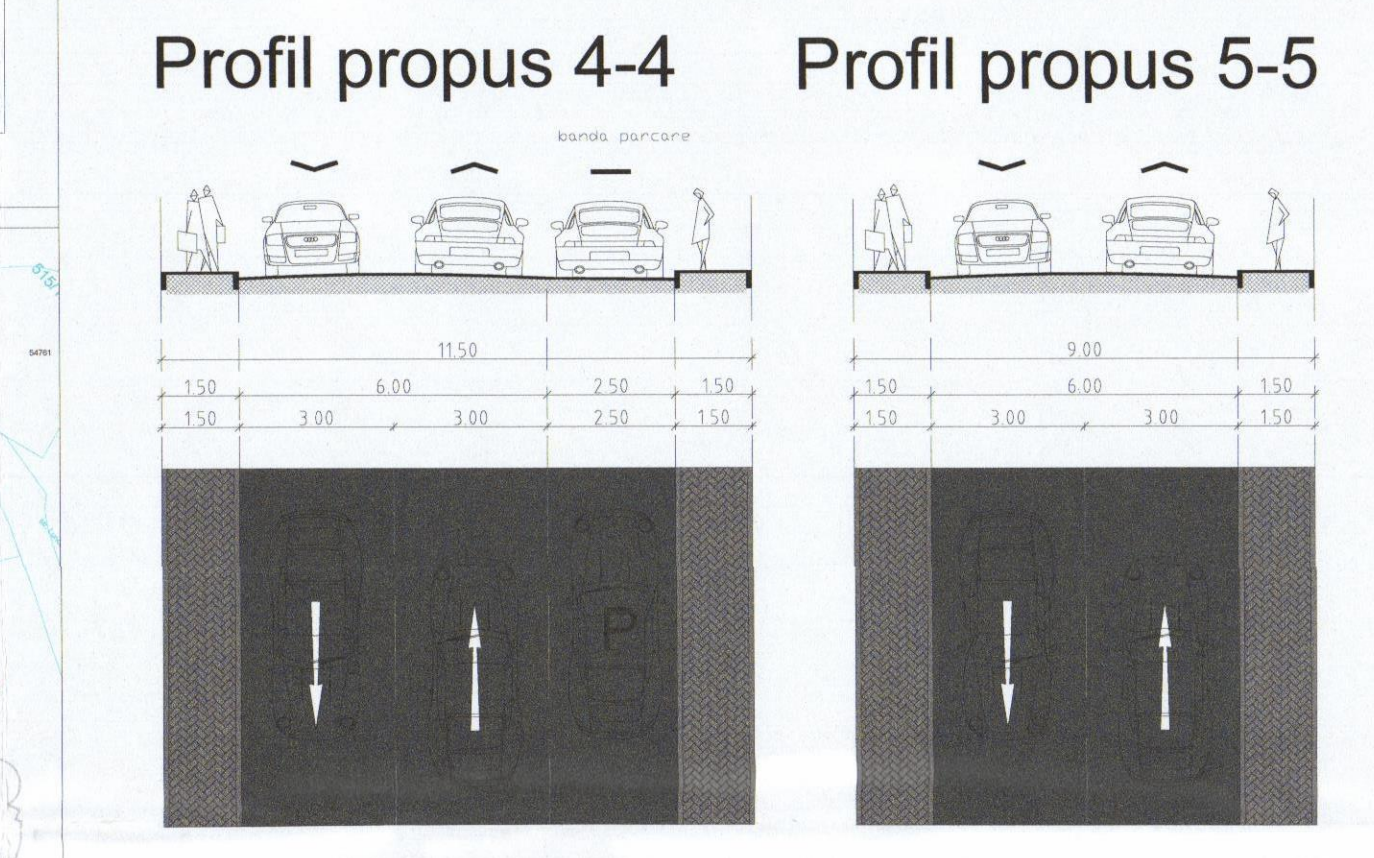
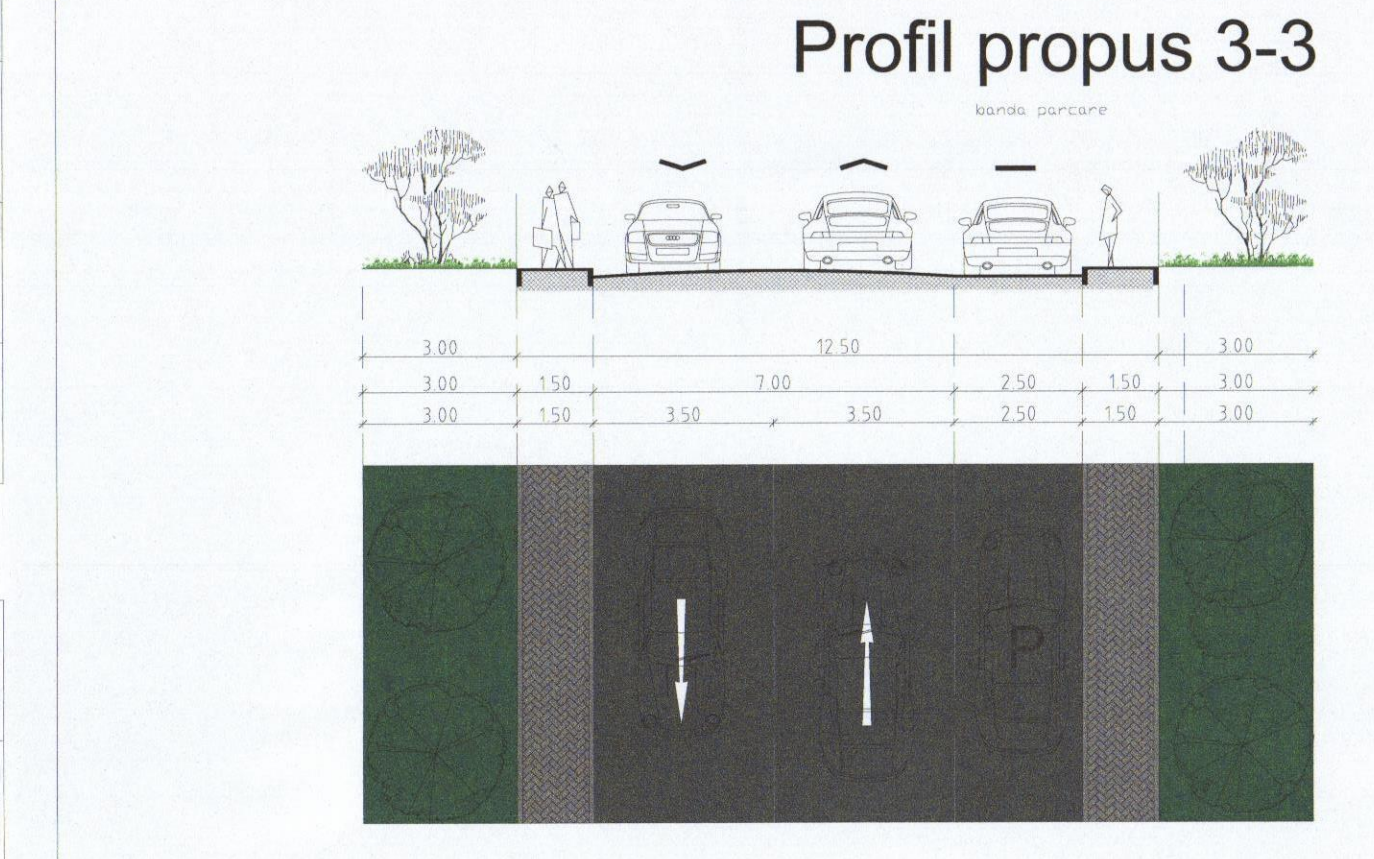
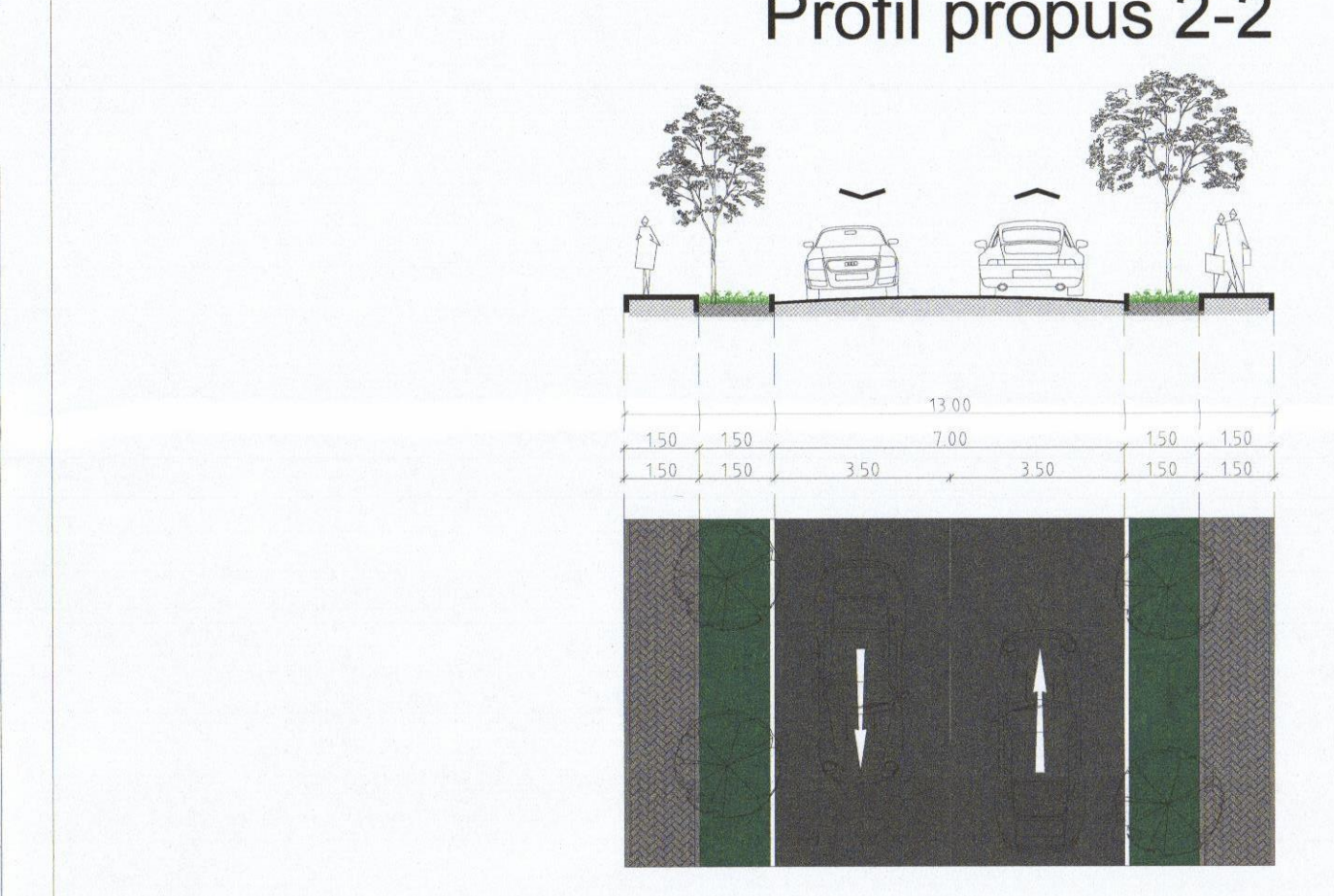
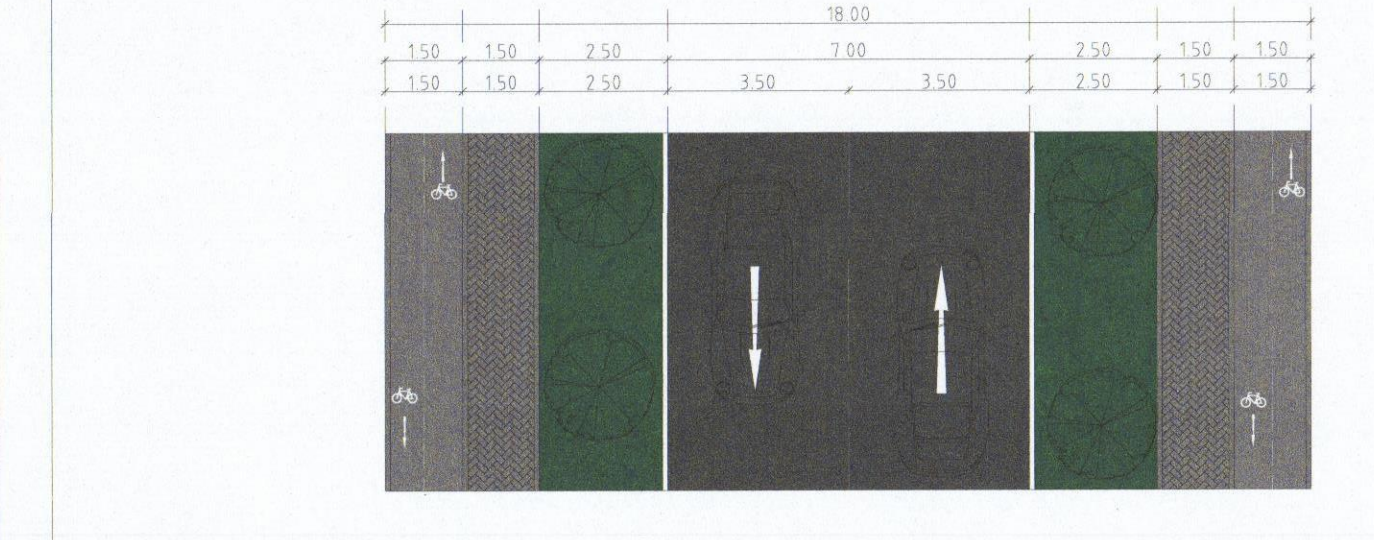
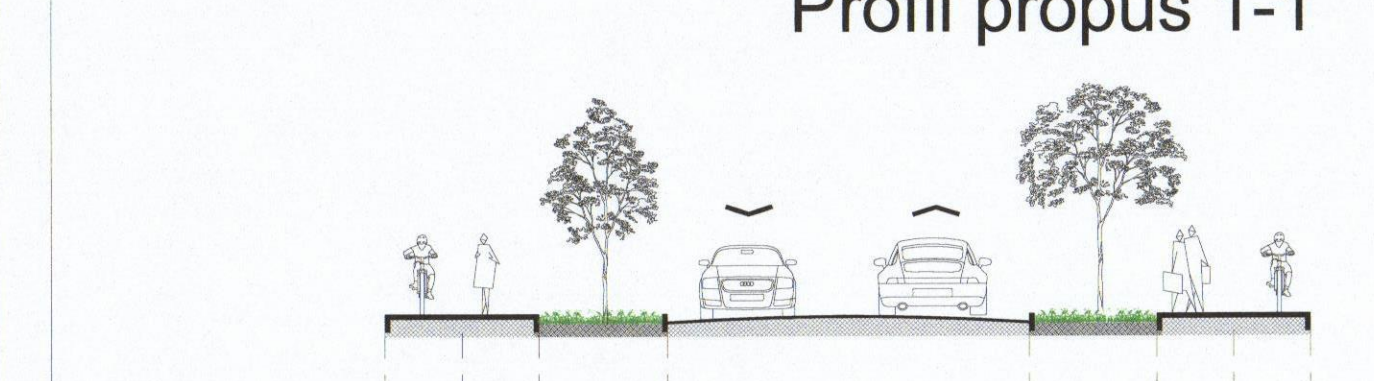
PLAN URBANISTIC ZONAL

REVITALIZAREA ZONA INDUSTRIALA VEST*

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

REGLEMENTARE URBANISTICA

- #### LEGENDA
- LIMITE**
 - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CF PUG
 - LIMITA ZONA DE STUDIU/REGLEMENTATA
 - DELIMITARE UTR-URI
 - FOND CONSTRUIT**
 - CLĂDIRI INTABULATE
 - CLĂDIRI NEINTABULATE
 - RUINE
 - ZONIFICARE FUNCTIONALA**
 - ZONA ACTIVITĂȚILOR INDUSTRIALE ȘI ECONOMICE
 - ZONA INSTITUȚII ȘI SERVICII
 - ZONĂ MIXTĂ: LOCUINȚE ȘI DOTĂRI SERVICII - CONVERSIE FUNCTIONALA A ZONEI DE LOCUINTE EXISTENTE
 - ZONĂ MIXTĂ: INDUSTRIE USOARĂ ȘI SERVICII - FACE TRĂCEREA CĂTRE ZONA DE PLATFORME INDUSTRIALE
 - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICO EDILITARE
 - ZONĂ SPAȚII VERZI DE PROTECȚIE FAȚĂ DE INFRASTRUCTURA RUTIERĂ
 - ZONĂ CIRCULAȚIEI RUTIERĂ ȘI PARCAJE PUBLICE
 - ZONĂ CIRCULAȚIEI PIETONALĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE
 - PODI PASAJI RUTIER
 - REGLEMENTĂRI**
 - LINIE DE ÎNĂLȚĂ TENSIUNE ȘI ZONELE DE PROTECȚIE AFERENTE
LEA 20kv
LEA 110kv
 - ZONA DE SIGURANȚA A C.F.
 - STRAZI PROPUSE SPRE MODERNIZARE, EXTINDERE



Proiectant general: **S.C. TOTAL BUSINESS LAND S.R.L.**
 Nr. inreg.com. 201/126/2015 C.U.I. 605400001
 ALBA IULIA, str. Brezoiului nr. 24, Birou 2, etaj ALBA

Proiectat de: **urb-peis Rascol Mihai Cristian**
 Verificat de: **urb-peis Rascol Mihai Cristian**

Titlu planșă: **REGLEMENTARI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCTIONALA**

Planșă nr. **03**