



PLAN URBANISTIC ZONAL
CONSTRUIRE LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI
SEMICOLECTIVE

BENEFICIAR: S.C. XINDEX ECO S.R.L.

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 1718/2021

REGULAMENT DE URBANISM

afere

ELABORARE P.U.Z. ÎN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI SEMICOLECTIVE

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Introducere, rolul R.L.U.

Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) este o documentație cu caracter de reglementare prin care se detaliază sub forma unor norme tehnice și juridice modul de realizare a construcțiilor și prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor pe întregul perimetru al zonei studiate. Regulamentul Local de Urbanism este parte integrantă a prezentului Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.) „**construire locuințe individuale și semicolective**” - intravilan municipiul Miercurea-Ciuc, județul Harghita și constituie un ansamblu de norme și reglementări obligatorii pentru administrația publică locală care stau la baza emiterii actelor de autoritate publică locală (certIFICATE de urbanism respectiv autorizații de construire) pentru realizarea construcțiilor în zona studiată.

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

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

1.2 Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

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

- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal – indicativ GM – 010 -2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Legea nr. 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanismul, modificată și completată;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată;
- H.G. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, republicată;
- Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

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

1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal „**construire locuințe individuale și semicolective**” – intravilan, mun. Miercurea-Ciuc, județul Harghita se aprobă prin Hotărâre a Consiliului Local Miercurea-Ciuc, pe baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

1.4 Domeniul de aplicare

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren din teritoriul administrativ al Municipiului Miercurea-Ciuc, județul Harghita, în suprafață totală de 7054 mp.

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

1.5 Zonificare funcțională

Zona studiată în baza prezentului P.U.Z. are următoarea zonă funcțională:

- L1 – Locuințe cu regim redus de înălțime
- Va – Zonă verde
- Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

1.6 Caracterul zonei

Caracterul actual: terenul agricol se află în intravilanul Municipiului.

Caracterul propus: **Locuințe**

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

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

Terenuri agricole din intravilan

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

De asemenea, autorizarea prevăzute la alin. 1 se face cu respectarea normelor stabilite de consiliile locale pentru ocuparea rațională a terenurilor și pentru realizarea următoarelor obiective: valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea

construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, categoria de folosință este arabil și drum.

Resursele de apă

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

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

Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

Municipiul Miercurea-Ciuc va identifica și va delimita, în funcție de particularitățile specifice, zonele naturale de interes local ce necesită protecție pentru valoarea lor peisagistică și va stabili condițiile de autorizare a executării construcțiilor, având în vedere păstrarea calității mediului natural și a echilibrului ecologic

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

Zone construite protejate

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

Pe o raza de 200 m nu există clădiri monument istoric sau cu valoare de patrimoniu.

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

Siguranța în construcții

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

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

Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea

condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

Expunerea la riscuri naturale

În sensul prezentului regulament prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare zonă de către Consiliul Județean.

Unitățile de activități economice cu caracter terțiar se pot amplasa pe terenuri pe care au fost luate măsuri de prevenire a riscurilor naturale (efectele excesului de umiditate, drenarea apelor pluviale, etc.).

Expunerea la riscuri tehnologice

Prin riscuri tehnologice în accepțiunea legilor în vigoare se înțelege factori generatori de accidente majore datorate activităților umane. Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale și agricole care produc discomfort, unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului.

Unitățile de activități economice cu caracter terțiar se pot amplasa în zone neexpușe la riscuri tehnologice (zone expuse: culoarele și zonele de protecție ale rețelelor electrice, LEA 110 kV, a posturilor de transformare, a conductelor de transport gaz, a stațiilor de reglare-măsurare etc.).

Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

Construcțiile de pe amplasament nu se află în categoria de construcții generatoare de riscuri tehnologice.

Asigurarea echipării edilitare

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

Având în vedere că în strategia integrată a dezvoltării urbane a municipiului zona nu este categorizată ca și zonă prioritară de dezvoltare, avizul de oportunitate s-a emis condiționat de suportarea tuturor costurilor necesare executării lucrărilor de realizarea rețelelor edilitare publice necesare.

Asigurarea compatibilității funcțiunilor

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

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

3 UTILIZĂRI FUNCȚIONALE

3.1 Domeniul de aplicare

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism este situată în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc. La nivelul terenului studiat în suprafață de 7054 mp, s-au delimitat următoarele zone funcționale:

- L1 – Locuințe cu regim redus de înălțime
- Va – Zonă verde
- Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

3.2 Utilizări admise

- funcțiuni de locuire cu regim redus de înălțime (individuale și cuplate):
 - clădiri izolate: front la stradă 18 m, suprafața parcelei de minim 500 mp
 - clădiri cuplate: front la stradă 12 m, suprafața parcelei de minim 350 mp
- căi de acces carosabile și pietonale, parcaje;
- spații verzi amenajate;
- funcțiuni aferente infrastructurii.

3.3 Utilizări interzise

- se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

4 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

4.1 Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

Orientarea față de punctele cardinale

Amplasarea clădirilor se va face cu respectarea reglementărilor în ceea ce privește însorirea conform normelor și recomandărilor cuprinse în Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/1996 și Ordinului Ministrului Sănătății privind normele de igienă nr. 119/2014.

Se va asigura pentru fiecare parcelă destinată locuirii posibilitatea dublei orientări pentru spațiile interioare, astfel încât să se evite orientarea exclusiv nord.

Amplasarea construcțiilor de locuințe va fi astfel făcută încât pentru toate încăperile de locuit amplasate pe fațada cea mai favorabilă, să se asigure durata minimă de însorire de 1 ½ h.

Amplasarea construcțiilor se va face cu asigurarea condițiilor de respectare a duratei minime zilnice de însorire de 1 oră și 1 oră și ½, potrivit Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației.

Amplasarea față de aliniament

Amplasarea construcțiilor față de aliniamentul străzii se va face respectând regimul de aliniere propus în planșa *A-03 – Reglementări urbanistic*, retras la 5 m față de aliniament.

Amplasarea față de drumurile publice

Construcțiile pot fi autorizate în zona care face obiectul Planului Urbanistic Zonal doar în condițiile în care au asigurat accesul la drumurile publice direct.

Amplasarea față de căi ferate din administrarea Companiei Naționale de Căi Ferate „C.F.R.” - S.A.

Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R.” - S.A. și al Ministerului Lucrărilor Publice, Transporturilor și Locuinței.

Prin zonă de protecție a infrastructurii feroviare se înțelege fâșia de teren, indiferent de proprietar, cu lățimea de 100 m măsurată de la limita zonei cadastrale C.F.R., situată de o parte și de alta a căii ferate.

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, nu se află în zona de protecție a infrastructurii feroviare.

Amplasarea în interiorul parcelei – Amplasarea față de limitele laterale și limita posterioară ale parcelei

Amplasarea în interiorul parcelei față de limitele laterale și limita posterioară ale proprietății conform planșei *A-03 – Reglementări urbanistice* (retras 7 m față de limita posterioară și 3 m față de limitele laterale).

Lucrări de utilitate publică

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

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

Având în vedere că în strategia integrată a dezvoltării urbane a municipiului zona nu este categorizată ca și zonă prioritară de dezvoltare, avizul de oportunitate s-a emis condiționat de suportarea tuturor costurilor necesare executării lucrărilor de realizare a căilor de acces și realizarea rețelelor edilitare publice necesare.

Categorii principale de intervenție, care să susțină materializarea programului de dezvoltare

Emiterea autorizațiilor de construire pentru locuințe va fi condiționată de realizarea prealabilă al drumului de acces și de deservire (strada Huba vezér, Ond vezér, Kond Vezér), în regim de organizare de șantier respectiv a tuturor utilităților publice necesare (apă, canalizare menajeră, rețeaua electrică etc.) prin grija și din bugetul investitorului, proprietarilor de teren, lucrări efectuate tot în baza autorizațiilor de construire emise de Primărie, conform prevederilor art. 13 alin (1) și (2), respectiv art. 25, alin. (1), (2), (3), (4) art. 26 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 republicată și actualizată, urmată de transferul terenurilor în domeniul public. Prin drum în regim de organizare de șantier se înțelege drum de circulație rutieră cu trafic ușor local, cu lățimea de 3,50 m, cu stratificația după cum urmează: 10 cm macadam, 15 cm piatră spartă, fundația balast cu grosime care va rezulta din proiect tehnic pe bază de studiu geotehnic.

Etapa 1. Reparcelarea terenurilor se va realiza de către proprietari, pe baza prezentului P.U.Z. și R.L.U. aferent, după aprobarea P.U.Z. de către Consiliul Local. Se vor delimita terenurile

destinate pentru folosință comună, prevăzute prin următoarele zone: zonă verde (Va) și circulație rutieră. O posibilitate este, ca suprafețele destinate pentru drum și spațiu verde să fie trecute ca subparcelă în cadrul C.F. sau o altă soluție este să fie trecut în C.F. separat, ca proprietate comună. Recomandarea în acest caz este să fie trecut în proprietate comună.

Etapa 2: Autorizație de construire pentru infrastructura edilitară prin grija proprietarilor. Autorizație de construire pentru infrastructura rutiere în regim de organizare de șantier prin grija proprietarilor. Autorizație de construire pentru clădiri, prin grija proprietarilor.

Etapa 3: Realizarea infrastructurii edilitare pe bază de autorizație de construire și recepționarea lucrărilor. Lucrările și costurile cad în sarcina proprietarilor. Realizarea infrastructurii rutiere în regim de organizare de șantier, pe bază de autorizație de construire și recepționarea lucrărilor. Lucrările și costurile cad în sarcina proprietarilor. Dacă Municipiul Miercurea-Ciuc solicită terenurile pentru zonă verde (Va) și circulație rutieră cât și lucrările realizate, se vor ceda domeniului public.

Etapa 4: Construire clădiri pe terenurile aflate în U.T.R.: L1.

Etapa 5: După trecerea în domeniu public a drumului pe întreaga secțiunea și lungime (ex. prin realizarea P.U.Z. pe terenurile învecinate sau prin alte mijloace), se finalizează lucrările de construire și amenajări prevăzute în prezentul P.U.Z. (drum, trotuar, parcări, spații verzi, rețele edilitare, iluminat stradal, etc.) pe toată secțiunea și longitudinea aflat în domeniu public.

4.2 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Accese carosabile

- Orice construcție trebuie să fie accesibilă printr-un drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele tehnologice, de securitate, apărare contra incendiilor;
- Numărul și configurația acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții se stabilește în funcție de destinația funcțională a construcției și de capacitatea acesteia și de numărul de utilizatori;
- Accesele carosabile nu trebuie să fie obstrucționate prin mobilier urban și trebuie păstrate libere în permanență;
- Accesul carosabil se va realiza din străzile existente;
- Prin drum în regim de organizare de șantier se înțelege: drum de circulație rutieră cu trafic ușor local, cu lățimea de 6,00 m. Pentru drum în regim de organizare de șantier se va obține autorizație de construire.

Accese pietonale

- Este obligatoriu asigurarea acceselor pietonale la clădiri.
- În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică;
- Accesul pietonal se va realiza din drumul modernizat, str. Huba Vezér.

4.3 Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico-edilitare existente ale localității și anume: alimentare cu apă, canalizare menajeră și alimentare cu energie electrică;

- beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă atunci când aceasta are capacitatea necesară;
- beneficiarul se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar după asigurarea echipării tehnico-edilitare în condițiile aliniatului precedent.

Realizarea de rețele edilitare

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

Alimentare cu apă potabilă

Instalațiile trebuie să permită racordul subteran la rețeaua existentă prin racordare.

Canalizare menajeră

Apele uzate menajere, provenite de la clădirile propuse, vor fi racordate la rețeaua de canalizare menajeră.

Alimentarea cu energie electrică

Se va realiza prin extinderea rețelei existente de joase tensiune.

Alimentarea cu gaze naturale

Se va realiza prin extinderea rețelei existente.

Telecomunicații

Se va realiza prin extinderea rețelei existente.

Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

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

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

Înălțimea construcțiilor

La stabilirea înălțimii construcțiilor se va avea în vedere:

- Înălțimea maximă admisă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt este stabilit la max. 8 m.
- Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt este stabilit la max. 12 m;
- Regimul de înălțime general este stabilit la: $D+P+M / P+E+M$.

Aspectul exterior al construcțiilor

a) Dispoziții generale

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei (în apropiere există alte unități economice);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă;
- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea;
- Lucrările tehnice (rețele, conducte, cutii de bransament, etc.) trebuie integrate în volumul construcțiilor sau al împrejuririlor. Instalațiile de alimentare cu energie electrică, precum și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcțiilor sau zonei înconjurătoare;
- Instalațiile exterioare rezultate din tehnologia agreată de beneficiar nu se vor monta pe fațada principală, ele pot fi montate pe fațadele laterale și posterioară, pe acoperișuri sau pe sol ordonate în așa fel să nu deranjeze aspectul general arhitectural al clădirii;
- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului.

b) Fațade

- Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pastişe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice;
- Este interzisă executarea lucrărilor din materiale nedurabile;
- Se va autoriza folosirea geamurilor termopan clare;
- Fațadele posterioare/laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Armonizarea cromaticii fațadelor cu mediul înconjurător.

c) Volumetria

- Volumele vor fi simple conforme cu funcțiunea clădirii;

d) Acoperișuri

- La stabilirea pantei de acoperiș, se va urmări ca acestea să fie realizate în armonie cu cele caracteristice funcțiunii propuse;
- Construcțiile vor avea învelitori tip șarpantă cu pantă între 25°-38°;
- Învelitoarea va fi din țigle ceramice.

e) Aspectul exterior al construcțiilor, materiale și finisaje

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lucrărilor privit din exterior nu contravine celor enumerate mai jos:
 - sunt interzise utilizarea finisajelor de culori stridente;
 - sunt interzise imitații de materiale;
- Se propune folosirea culorilor pastel (nuanțe de ocru, verde).

Procentul de ocupare a terenului și coeficientul de utilizare al terenului

Procentul de ocupare (P.O.T.) a terenului este raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului x 100 iar coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) este raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața terenului.

- **P.O.T._{max} = 25%**
- **C.U.T._{max} = 0.72**

4.5 Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurii

Parcaje

- Suprafețele parcajelor necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Se vor asigura locuri de parcare pentru:
 - locuințe individuale: minim 2 locuri de parcare;
 - locuințe semicolective: 1.5 locuri de parcare/apartament +0.5 locuri – vizitatori;

Spații verzi și plantate

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform normativelor în vigoare.
- Se vor asigura spații verzi plantate de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată locuințelor propuse.
- Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniament, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații medii și joase.
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.

Împrejurii

- Distrugerea împrejurii imobilelor cu grilaje decorative din fier forjat este interzisă;
- Nu este permisă executarea spre stradă a împrejuririlor din prefabricate de beton sau din tablă, vopsite cu bronz sau culori stridente. Se interzice executarea soclului din beton mozaicat colorat strident cu aparaj nepotrivit;
- Înălțimea admisă a împrejuririlor la drumurile publice va fi de maxim 1.80m de la nivelul platformelor, iar stâlpii nu vor depăși 2.00m;
- Se recomandă împrejurii vegetale sau împrejurii transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.

Gestionarea deșeurilor

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

4.6 Bilanț teritorial

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	7054.00 mp	100.00 %
Teren pentru zonă de locuit	3953.00 mp	56.04 %
Zonă verde în domeniul public	349.00 mp	4.95 %
Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente în domeniul public	2752.00 mp	39.01 %
P.O.T.max		25.00 %
C.U.T.max		0.72

4.7. Obiective de utilitate publică

4.7.1. Lista obiectivelor de utilitate publică propuse

Clădirile propuse vor fi racordate la rețelele edilitare publice prin extinderea acestora, alimentare cu apă, canalizare menajeră, alimentare cu gaze naturale și alimentare cu energie electrică.

4.7.2. Tipul de proprietate a terenurilor

Suprafața studiată este de 7054 mp. Terenul are un singur proprietar.

4.7.3. Circulația terenurilor

În urma reglementării zonei studiate suprafețele de teren aferente căii de comunicație rutieră și amenajări aferente, respectiv zone verzi publice (Va) vor intra în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc după aprobarea prezentului P.U.Z. prin acordul favorabil al proprietarului.

Nr. cad.	Suprafata de teren	Suprafata care va intra în domeniul public	Suprafata teren in domeniul privat
53829	3040.00 mp	2983.00 mp	57.00 mp
53856	2650.00 mp	118.00 mp	2532.00 mp
55422	1364.00 mp	0.00 mp	1364.00 mp
Total	7054.00 mp	3101.00 mp	3953.00 mp

5 UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

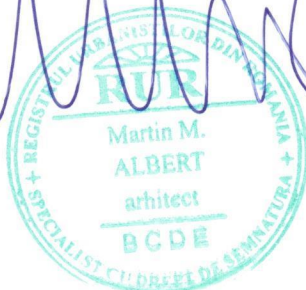
După aprobarea prezentului P.U.Z. terenul în cauză va avea:

- L1 – Locuințe cu regim redus de înălțime
- Va – Zonă verde
- Zona căi de comunicație rutieră și amenajări aferente.

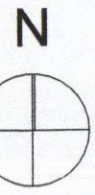
Prevederile Regulamentului Local de Urbanism au în vedere numai acest caracter al zonei.

Șef proiect,
arh. Albert Martin

Data: 17.05.2022



Întocmit,
arh. László Beáta



JUDEȚUL HARGHITA
MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC
CSIKSZEREDA MEGYEI JOGU VÁROS
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul arhitectului șef

13-12-2022

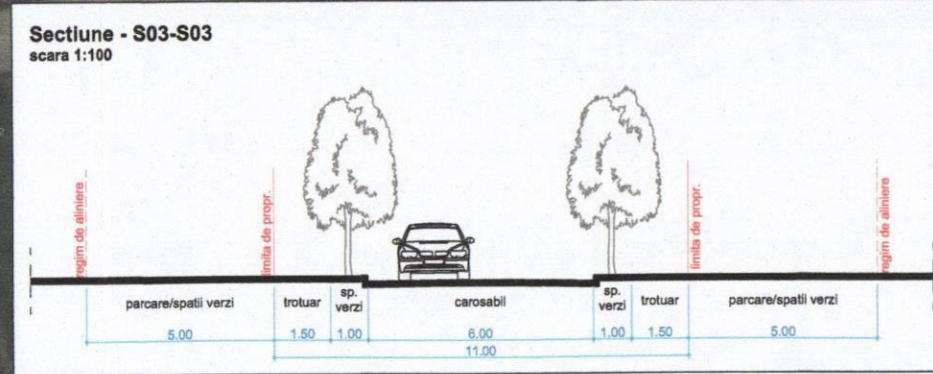
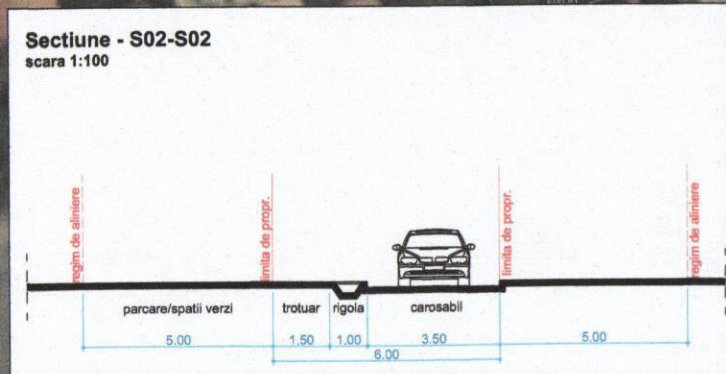
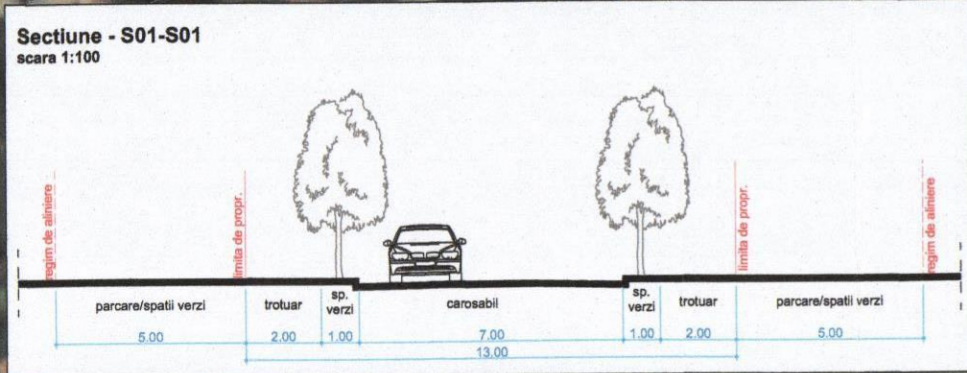
Nr. 12



JUDEȚUL HARGHITA

LEGENDA

- limita zona studiata
- limita zona reglementata
- limita parcela existenta
- limita parcela propusa
- regim de aliniere
- zona de constructibilitate
- D+P+M / P+E+M regim de inaltime propus D+P+M / P+E+M
- constructii existente
- constructii propuse
- ▶ acces incinta
- drum
- trotuar
- sant
- spatii verzi (Va)
- gard propus
- zona de locuit



BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	7054.00 mp	100.00 %
Teren pentru zonă de locuit	3953.00 mp	56.04 %
Zonă verde în domeniul public	349.00 mp	4.95 %
Zona căii de comunicație rutieră și amenajări aferente în domeniul public	2752.00 mp	39.01 %
P.O.T.-max		25.00 %
C.U.T.-max		0.72

Atestat R.U.R. B, C, D, E	nume arh. ALBERT MARTIN	semnatura		
S.C. ARHITECTURA SRL Miercurea Ciuc, Str. Zold Peter nr. 19, tel: 0744593694		Beneficiar: XINDEX ECO S.R.L.		
specificatie	nume	semnatura	Titlu proiect: ELABORARE P.U.Z. IN SCOPUL CONSTRUIRII LOCUINTE INDIVIDUALE SI SEMICOLECTIVE	
Sef proiect:	arh. ALBERT MARTIN	Scara: 1:1000	Proiect nr. 1718/ 2021	
Proiectat:	arh. LASZLO BEATA		Amplasament: MIERCUREA CIUC, strada HUBA VEZER, nr. FN.	Faza: P.U.Z.
Proiect CAD:	arh. LASZLO BEATA	Data: ianuarie 2022	Titlu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE	Planșă: A-03