

Nr. proiect

C1371/ 28.11.2023

Faza:

Studiu de Oportunitate

Titlu:

„ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA SZÉCSÉNY”

## VOLUMUL 2

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



# TOTAL BUSINESS LAND

Beneficiar:

MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Calea Floreasca 169, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro); [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Şef proiect:

Arh. Doina HARDA




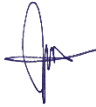
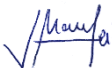
Exemplar:

1

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA SZÉCSÉNY
Nr. proiect	C1371/ 28.11.2023
Beneficiar	Primăria Municipiului Miercurea Ciuc
Proiectant general	Sc. Total Business Land  ALBA IULIA, Brândușei 24, Birou 1, AB ALBA IULIA, Traian 20, AB BUCUREȘTI, Calea Floreasca 169, sector 1 Tel: +40 744 588 692 Fax: +40 358 710 601 Email: <a href="mailto:marius.todor@tblgrup.ro">marius.todor@tblgrup.ro</a> ; <a href="mailto:office@tblgrup.ro">office@tblgrup.ro</a> J1/125/11.02.2015 CUI 34090016 IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201
Șef proiect	Arh. Doina HARDA
Etapă	Studiu de Oportunitate
Data Elaborării	Aprilie 2024

## COLECTIV ELABORARE

Manager de proiect	Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL	
Șef proiect	Arh. Doina HARDA	
Șef Departament Urbanism	Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL	
Colectiv de elaborare	Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL	
	Urb. Oana PETRE	
	Urb. Mihai IGNĂTESCU	
	Urb. Andrei-Vlad VĂCARU	
	Urb. Victoria MATEI	
	Urb. Teodora MATEI	
	Urb. Monica GUGIU	
	Urb. Teodora FLOROAICA	
	Urb. Andreea DUMITRESCU	

## Cuprins

<b>CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE .....</b>	<b>4</b>
1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism.....	4
1.2. Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism.....	4
1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.....	5
1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism.....	5
1.5. Condiții de aplicare .....	6
1.6. Derogări de la prevederile regulamentului .....	7
<b>CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR .....</b>	<b>8</b>
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului construit .....	8
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	8
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	8
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	10
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	10
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici....	11
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.....	11
<b>CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ .....</b>	<b>12</b>
<b>CAPITOLUL IV – PRESCRIPTII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ .....</b>	<b>14</b>
<b>U.T.R. 1 Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare) .....</b>	<b>14</b>
L1 – Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone constituite .....	14
UL – Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone nou - constituite (zonă de urbanizare) .....	20
ULv – Zonă predominant rezidențială cu funcțiuni turistice integrate, agroturism, case de vacanță, pensiuni .....	25
IS– Zonă instituții și servicii .....	31
Au– Zonă unități agricole în intravilan.....	35
Va - Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă .....	39
Vs - Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive .....	42
<b>U.T.R. 2 – Zonă activități economice .....</b>	<b>45</b>
Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial.....	45
Et - Zonă de activități economice cu caracter comercial.....	50
UM – Zonă mixtă (zonă de urbanizare) .....	54
Vs - Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive .....	58
<b>Anexa nr. 1 - Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni.....</b>	<b>61</b>

## CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul Regulamentului Local de Urbanism

- *Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.*
- *Prevederile din prezentul R.L.U. au caracter de reglementare specifică detaliată și permit, împreună cu prevederile P.U.G., autorizarea directă cu excepția derogărilor și situațiilor speciale în care se impune elaborarea unor Planuri Urbanistice de Detaliu sau Planuri Urbanistice Zonale (dacă îndeplinesc condițiile impuse de O.G. nr. 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului), sau cazuri specificate în continuare în conținutul regulamentului.*
- *Prevederile regulamentelor locale de urbanism sunt diferențiate pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă a acesteia.*
- *Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retrageri față de aliniament și limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristici arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.*
- *Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată. În funcție de tipul documentației, pe suport topografic și realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 70, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsuratori pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară.*

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

*Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și republicată în 2004, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:*

- *Constituția României;*
- *Codul Civil;*
- *Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare*
- *Legea nr. 18/1991 (republicată) privind fondul funciar;*
- *Ordinul nr. 2701/2010 , pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism*
- *Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;*

- *Cod administrativ aprobat cu OUG nr. 57/2019;*
- *Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;*
- *Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;*
- *Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare actualizată;*
- *O.U.G. 195/1995 privind protecția mediului, completată și modificată;*
- *O.M.S. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației*
- *Legea nr.106/1996 privind protecția civilă*
- *Legea nr. 84/1996 privind îmbunătățirile funciare;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor; Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară; Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară.*

### **1.3. Domeniul de aplicare al Regulamentului Local de Urbanism.**

Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal “SZÉCSÉNY” se aplică teritoriului delimitat cu **linie roșie** întreruptă în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament.

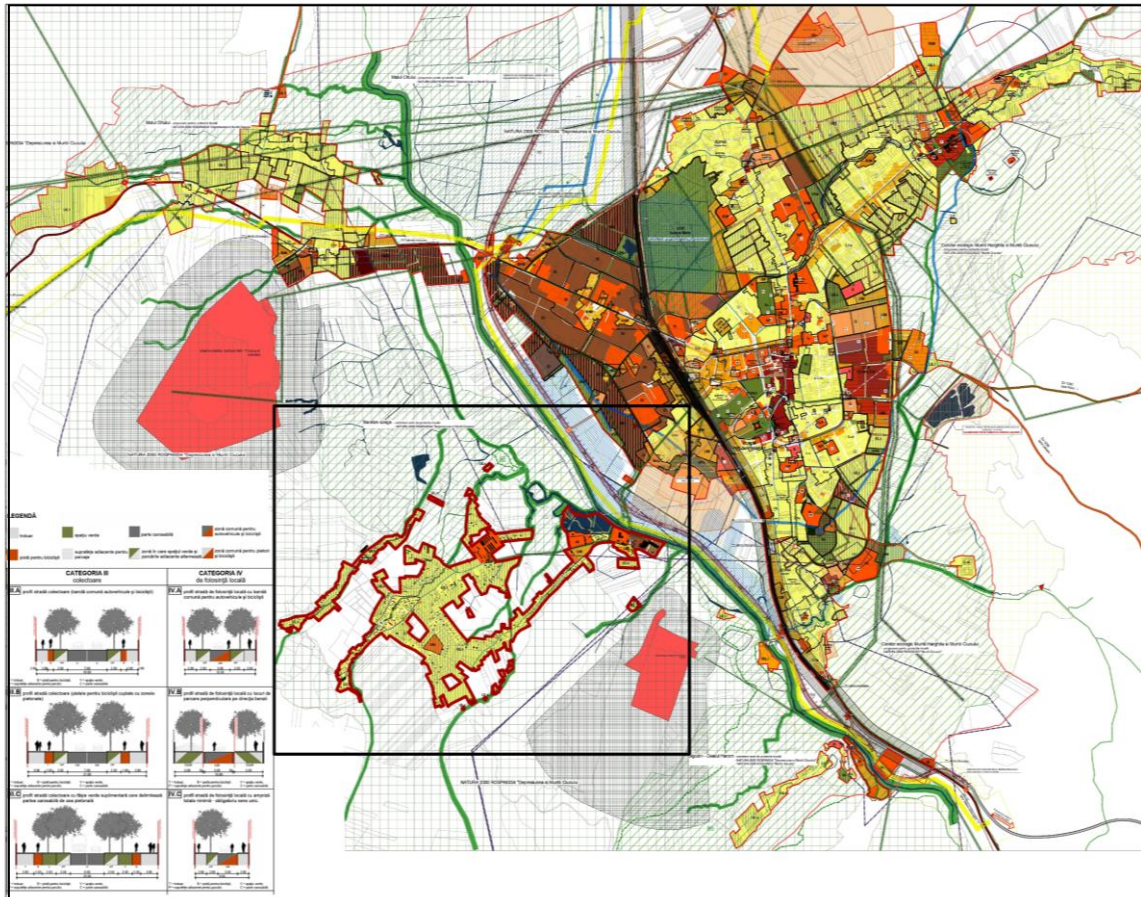
Amplasamentul este situat la extremitatea vestică a Municipiului Miercurea Ciuc în zonele de urbanizare – zone cu case de vacanță (U.T.R. ULv) conform *Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea - Ciuc*, aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018 și prelungit cu H.C.L. nr. 346/2022.

### **1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism**

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

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





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

### **1.5. Condiții de aplicare**

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

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

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementărilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistic a teritoriului ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare prin PUZ:*
  - *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la*

*infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*

- *Căi de acces/ străzi, pentru acestea ținând cont de profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Intabularea noi structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.*

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

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

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

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

### **1.6. Derogări de la prevederile regulamentului**

Prin derogare se înțelege modificarea doar a uneia dintre condițiile de construire: funcțiuni admise/ funcțiuni admise cu derogări ,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 **150 ha**, situate în intravilanul localității (conform Certificatului de Urbanism nr. 145/29.02.2024).

Deșeurile rezultate, atât din activități de construire cât și ca urmare a utilizării ulterioare a construcțiilor, vor fi depozitate în containere închise, selectate în prealabil și vor fi evacuate periodic, prin contract cu o societate de salubritate.

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

Autorizarea amplasării construcțiilor se va face cu obligativitatea încadrării construcției, din punct de vedere al volumetriei, materialelor și limbajului arhitectural specific funcțiunii care o poartă.

#### **Apărarea împotriva inundațiilor**

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

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

Toate operațiunile de construire, amenajare și exploatare a obiectivelor ce urmează a fi realizate sunt supuse reglementărilor românești, privitoare la calitatea în construcții și la siguranța în exploatare.

În realizarea obiectivelor menționate mai sus, cât și în exploatarea acestora, vor fi utilizate materiale, echipamente, utilaje și tehnologii omologate conform legii.

Sistemul rutier în zonă va fi dimensionat și executat în conformitatea cu legea în vigoare astfel încât să fie facilitat accesul autovehiculelor pentru intervenție și pentru serviciu.

### **2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii**

#### **a) Orientarea față de punctele cardinale:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform *Anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism*.

#### **b) Amplasarea față de drumurile publice:**

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de drumurile publice existente, conform planului de reglementări urbanistice.

### **c) Amplasarea față de aliniament:**

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Clădirile propuse în zonele nou-constituite, vor fi retrase față de aliniament cu cel puțin 5,00 m, prin respectarea coerenței și caracterul fronturilor stradale (fac excepție zonele cu clădiri existente).

În cazul zonelor construite compact, construcțiile propuse vor fi amplasate obligatoriu la aliniamentul clădirilor existente.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea retragerilor minime obligatorii a construcțiilor față de circulațiile carosabile, conform planului de reglementări urbanistice.

Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supratereane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament. Sunt admise depășiri ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții:

- Terasele/ balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20m.
- În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului.
- Bovindourile, respectiv balcoanele închise nu vor fi dispuse la ultimul nivel sub cornișă și vor ocupa, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.
- Construcțiile subterane vor putea fi amplasate și pe aliniamentul stradal, cu condiția ca toate elementele constructive ale acceselor, pietonale sau carosabile, să se realizeze numai în interiorul parcelei.

### **d) Amplasarea în interiorul parcelei:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă respectă:

- i. Distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform planului de reglementări urbanistice.
- ii. Distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, recomandându-se, dacă cerințele de intervenție sau condițiile locale impun altfel să se asigure:
  - Accesul ușor al mijloacelor și forțelor de intervenție, la cel puțin o fațadă vitrată (două pentru clădiri înalte, foarte înalte sau săli aglomerate), precum și accesul autospecialelor de intervenție la vitrările existente spre drumul public (neblocarea cu obstacole de tipul copertinelor mari, piloni înalți, parcaje auto, etc)
  - Posibilitățile de acces al mijloacelor de intervenție, atunci când este necesar și la a doua fațadă, prin amenajări cu lățimea de 12m, în cazurile când acest lucru nu este posibil, se asigură trecerea forțelor (personalului) de intervenție prin treceri pietonale cu lățimea minimă de 1,50m

Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

#### **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice, trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor respectându-se normativul P118-99.

Accesurile se vor evita a fi amplasate către șoseaua ocolitoare aflată la vest, cât și din strada nou propusă în partea de sud a zonei studiate. Accesurile se vor realiza din strada propusă la est

Parcarea autovehiculelor se va realiza în spații special amenajate, respectându-se prevederile Anexei nr. 2 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*. Locurile de parcare pentru investiția propusă sunt destinate autovehiculelor persoanelor ce desfășoară activități aferente funcțiunilor propuse.

#### **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

Autorizarea excutării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau a posibilității amenajării de fose septice și bazine etanș.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporarea naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Toate rețelele și instalațiile tehnico-edilitare vor fi amplasate în subteran. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

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

Alimentarea cu apă se va face din sistemul de apă public.

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua publică.

Evacuarea apelor pluviale se va face în rețeaua de canalizare, dar nu înainte de a trece apele pluviale de pe platformele carosabile printr-un separator de grăsimi.

Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordarea la rețeaua electrică existentă din zonă.

Alimentarea cu gaze naturale acolo unde va fi cazul se va face din rețeaua existentă în zonă.

Deșeurile menajere se vor sorta pe o platformă special amenajată pe teren, ce va fi dotată cu recipiente tip europubele cu capace etanșe, pentru o colectare selectivă a deșeurilor, după care vor fi colectate de firma de salubritate a localității.

## **2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici**

Parcelarea va ține cont de *Anexa nr. 4 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc: Schemă de ilustrare a etapelor operațiunilor de parcelare/reparcelare și viabilizare (I-IV) pentru zone de locuințe.*

Sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile următoare:

Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a) front la stradă de minimum minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- b) adâncimea parcelei de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- c) suprafața parcelei de minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- d) adancime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- e) unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:
  1. parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
  2. parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade

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 împrejmuiri**

Autorizarea de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției după cum urmează:

- a) La calcularea numărului necesar a locurilor de parcare se va ține cont de *Anexa nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc;*

- b) Spațiile verzi se vor conforma diferit având la bază tipologia funcțiunii permise, respectând RGU, conform HG 525/1996, Anexa 6.
- c) Deasupra construcțiilor subterane – garaje, spații tehnice, se vor putea amenaja spații verzi, cu condiția ca grosimea minimă a stratului de pământ vegetal să fie minim 40cm. Se va asigura irigarea spațiilor verzi precum și drenarea apelor meteorice;

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

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

Împrejmirile:

- Împrejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Porțile împrejmirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor. Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

### CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Pentru zona reglementată prin PUZ:

- Existent conform P.U.G. Municipiul Miercurea - Ciuc aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018
  - UTR ULv – Zonă case de vacanță (zonă de urbanizare)
  - UTR Lv – Case de vacanță
  - UTR ULs – Zonă instituții și servicii (zonă de urbanizare)
  - UTR At – Zonă de agroturism în intravilan
  - UTR UM – Zonă Mixtă (zonă de urbanizare)
- Propus prin prezentul PUZ pentru zona reglementată
  - **UTR 1 – Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare):**
    - L1 - Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone constituite
    - UL - Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone nou – constituite
    - ULv - Zonă predominant rezidențială cu funcțiuni turistice integrate, agroturism, case de vacanță, pensiuni





- IS - Zonă instituții și servicii
  - Au - Zonă unități agricole în intravilan
  - Va - Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă
  - Vs - Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive
- **UTR 2** - Zonă de activități economice
    - Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial
    - Et - Zonă de activități economice cu caracter comercial
    - M - Zonă mixtă (zonă de urbanizare)
    - Vs - Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive

#### **Unități și subunități funcționale:**

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

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

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

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investițiilor a determinat reprezentarea terenului ce a generat PUZ în **9 subzone funcționale:**

- L1 - Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone constituite
- UL - Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone nou – constituite
- ULv - Zonă predominant rezidențială cu funcțiuni turistice integrate, agroturism, case de vacanță, pensiuni
- IS - Zonă instituții și servicii
- Au - Zonă unități agricole în intravilan
- Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial
- Et - Zonă de activități economice cu caracter comercial
- M - Zonă mixtă (zonă de urbanizare)
- Va - Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă
- Vs - Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive

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

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

Zone funcționale:

**L1 – Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone constituite**

#### **DESCRIEREA ZONEI**

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

Zona funcțională este integrată cadrul unui parcelar existent, compus din zone constituite anterior prin alte documentații tehnice/ de urbanism.

#### **I. GENERALITĂȚI**

##### **Condiții de autorizare a lucrărilor de construire**

Se propune întocmirea prezentului Plan urbanistic zonal pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei. Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Se vor respecta următoarele condiții:

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

##### **Apărarea împotriva inundațiilor**

Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta 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**

- Locuințe individuale (unifamiliale).
- Garaje și parcaje aferente locuințelor
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

- Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- Rețele de echipare edilitară;

## **Art. 2 Utilizări admise cu condiționări**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit ca **funcțiuni complementare**:

- Servicii profesionale, activități manufacturiere, ateliere meșteșugărești, fără să genereze poluare;
- Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (biblioteci);
- Servicii și echipamente publice (poliție, poștă, cabinete medicale, farmacii);
- Sediul de firmă sau companie
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri, terenuri sportive;
- **Grădinițe**, cu respectarea următoarelor condiții:
  1. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
  2. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
  3. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:
  - încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
  4. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
  5. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
  6. activitatea se va desfășura numai în interior.
- **Funcțiuni comerciale - Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 400 m<sup>2</sup>**, comerț cu amănuntul, alimentație publică de mici dimensiuni, definite conform prevederilor *Ordonanței nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață comerț specializat*. Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere neferoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
- Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;

- Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de: 50 m pentru categoria de animale mari (câine, porc, vită, cal, etc.) iar pentru categoria de animale mici (păsări, iepuri, etc.): 30 m

### **Art. 3 Utilizări interzise**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.

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

Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale.

## **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

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

### **Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în auză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât **10m**.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin **3 m** și cu cel mult **5 m** de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente. În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

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

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la ceastă limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la **limita posterioară** a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5 m**.

#### **Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute)**

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

#### **Pentru toate situațiile**

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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

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

#### **Art. 8 Circulații și accese**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

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

#### **Art. 9 Staționarea autovehiculelor**

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

##### **Pentru locuințe individuale (unifamiliale)**

- minim două locuri de parcare

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

##### **Funcțiuni comerciale**

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;



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.

#### **Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este de **două niveluri supraterane**.

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat în *RLU PUG Miercurea-Ciuc*.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R** (semnificațiile prescurtărilor: D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la **cornișa** superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8 m**.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la **coama** acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12 m**.

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

#### **Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

#### **Art. 12 Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, 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**

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

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

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

#### **Art. 14 Împrejurimi**

*Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.*

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



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



#### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

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

Se admite un POT maxim de 25%.

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

Se admite un CUT maxim de 0,5.

**UL – Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone nou - constituite (zonă de urbanizare)**

## **DESCRIEREA ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Se propune extinderea funcțiunii rezidențiale de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), cu un parcelarul proiectat, regim de construire izolat, și dimensiuni medii ale fronturilor la stradă.

## **I. GENERALITĂȚI**

### **Condiții de autorizare a lucrărilor de construire**

Se propune întocmirea prezentului Plan urbanistic zonal pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei. Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Se vor respecta următoarele condiții:

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

### **Apărarea împotriva inundațiilor**

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

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 Utilizări admise**

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

### **Art. 2 Utilizări admise cu condiționări**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a

terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit ca **funcțiuni complementare**:

- Servicii profesionale, activități manufacturiere, ateliere meșteșugărești, fără să genereze poluare;
- Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (biblioteci);
- Servicii și echipamente publice (poliție, poștă, cabinete medicale, farmacii);
- Sediul de firmă sau companie
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri, terenuri sportive;
- **Grădinițe**, cu respectarea următoarelor condiții:
  1. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
  2. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
  3. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:
  - încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
  4. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
  5. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
  6. activitatea se va desfășura numai în interior.
- **Funcțiuni comerciale - Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 400 m<sup>2</sup>**, comerț cu amănuntul, alimentație publică de mici dimensiuni, definite conform prevederilor *Ordonanței nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață comerț specializat*. Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere neperatoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
- Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță

minimă de: 50 m pentru categoria de animale mari (câine, porc, vită, cal, etc.) iar pentru categoria de animale mici (păsări, iepuri, etc.): 30 m

### **Art. 3 Utilizări interzise**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.

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

Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale.

## **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

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

### **Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în auză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât **10m.**

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin **3 m** și cu cel mult **5 m** de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente. În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

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

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la ceastă limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la **limita posterioară** a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5 m.**



### **Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute)**

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decăt 3 m.

Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

### **Pentru toate situațiile**

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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

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

### **Art. 8 Circulații și accese**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

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

### **Art. 9 Staționarea autovehiculelor**

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

#### **Pentru locuințe individuale (unifamiliale)**

- minim două locuri de parcare

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

#### **Funcțiuni comerciale**

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;

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.

### **Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este de **două niveluri supraterane**.

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat în *RLU PUG Miercurea-Ciuc*.



Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R** (semnificațiile prescurtărilor: D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la **cornișa** superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **8 m**.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la **coama** acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **12 m**.

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

#### **Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

#### **Art. 12 Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, 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**

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

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

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

#### **Art. 14 Împrejmuiri**

*Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.*

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

### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

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

Se admite un POT maxim de 30%.

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

Se admite un CUT maxim de 0,6.

**ULv – Zonă predominant rezidențială cu funcțiuni turistice integrate, agroturism, case de vacanță, pensiuni**

## **DESCRIEREA ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii.

## **I. GENERALITĂȚI**

### **Condiții de autorizare a lucrărilor de construire**

Se propune întocmirea prezentului Plan urbanistic zonal pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei. Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Se vor respecta următoarele condiții:

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

### **Apărarea împotriva inundațiilor**

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

## **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **Art. 1 Utilizări admise**

- Case de vacanță
- Pensiuni agroturistice de capacitate mică și medie și cu unități de locuit integrate.
- Garaje și parcaje aferente locuințelor
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- Rețele de echipare edilitară;

## **Art. 2 Utilizări admise cu condiționări**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri. Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

Se admit ca **funcțiuni complementare**:

- Servicii profesionale, activități manufacturiere, ateliere meșteșugărești, fără să genereze poluare;
- Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (biblioteci);
- Servicii și echipamente publice (poliție, poștă, cabinete medicale, farmacii);
- Sediul de firmă sau companie
- Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri, terenuri sportive;
- **Grădinițe**, cu respectarea următoarelor condiții:
  1. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
  2. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
  3. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:
  - încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
  4. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
  5. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
  6. activitatea se va desfășura numai în interior.
- **Funcțiuni comerciale - Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 400 m<sup>2</sup>**, comerț cu amănuntul, alimentație publică de mici dimensiuni, definite conform prevederilor *Ordonanței nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață comerț specializat*. Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere neferoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
- Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;

- Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

### **Art. 3 Utilizări interzise**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.

Sunt interzise activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 18.

Sunt interzise:

- activitati agrozootehnice.
- service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari.
- unitati comerciale: materiale de constructii.
- depozite de orice natura.
- zone gospodarie comunala: cimitire.
- platforme de precolectare a deșeurilor.
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- stații de betoane.
- autobaze.
- activitățile productive de prelucrare a lemnului (gater).

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

Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

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

#### **Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și invecinate pe același front cu parcela în auză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât **10m**.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin **3 m** și cu cel mult **5 m** de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente. În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcarii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.



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

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

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la ceastă limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la **limita posterioară** a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât **5 m**.

### **Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute)**

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

### **Pentru toate situațiile**

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

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

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

### **Art. 8 Circulații și accese**

Pentru accesul pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

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

### **Art. 9 Staționarea autovehiculelor**

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

**Pentru locuințe individuale (unifamiliale)**

- minim două locuri de parcare

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

**Funcțiuni comerciale**

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;

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.

**Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este de **un nivel suprateran**.

Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat în *RLU PUG Miercurea-Ciuc*.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, P+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 4 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

**Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor**

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

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

**Art. 12 Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament vor fi integrate în imprejmuire, 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**

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

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

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



#### **Art. 14 Împrejmuiri**

*Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.*

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

#### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

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

POT maxim admis este 20%.

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

CUT maxim admis este 0,4.

Indiferent de dimensiunea parcelei, aria desfășurată construită nu va depăși 250 mp.

## **IS– Zonă instituții și servicii**

### **DESCRIEREA ZONEI**

Prin prezentul PUZ se propun parcele izolate care adăpostesc funcțiuni publice de interes general, zone destinate obiectivelor de utilitate publică – sedii administrative, activități comerciale, învățământ, sănătate, instituții de asistență socială, biserici, instituții culturale și alte asemenea, spații verzi publice (exceptând funcțiunea de locuire)

### **I. GENERALITĂȚI**

#### **Condiții de autorizare a lucrărilor de construire**

Se propune întocmirea prezentului Plan urbanistic zonal pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei. 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 financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe

#### **Art. 2 Utilizări admise cu condiționări**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

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

#### **Art. 3 Utilizări interzise**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

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

#### **Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Alinierea la clădirile existente cu condiția ca retragerea minima față de aliniament să nu fie mai mică de 10m.

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

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

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

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

#### **Art. 8 Circulații si accese**

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

#### **Art. 9 Staționarea autovehiculelor**

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

#### **Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor**

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

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

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

### **Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

### **Art. 12 Condiții de echipare edilitară**

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

### **Art. 13 Spații libere și spații plantate**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### **Art. 14 Împrejmuiri**

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





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



#### **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.

## **Au– Zonă unități agricole în intravilan**

### **DESCRIEREA ZONEI**

Zona pentru unități agricole cuprind terenurile ce se propun spre păstrare sau se rezervă în intravilanul nou propus pentru a asigura amplasamente necesare viitoarelor unități de producție vegetală și zootehnică.

### **I. GENERALITĂȚI**

#### **Condiții de autorizare a lucrărilor de construire**

Se preiau condiționările prevăzute de PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Se menține funcțiunea existentă în prezent.

#### **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**

- activități productive din domeniul de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.
- activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mici și medii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.
- activități industriale productive de profil agro-industrial având în general mărimi mici și mijlocii.
- activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.
- servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 5000 mp.
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- activități de servicii pentru agricultură.
- sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente.
- parcaje la sol.
- comerț, alimentație publică și servicii personale.

- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Rețele tehnico-edilitare;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Clădiri pentru sport și agrement;
- Spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă;
- Mobilier urban.

#### **Art. 2 Utilizări admise cu condiționări**

Este permisă localizarea activităților productive numai dacă nu necesită zone de protecție sanitară care să incomodeze desfășurarea activităților adiacente.

Zonele de protecție necesare se vor asigura în interiorul amplasamentelor.

Se vor sigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare

#### **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.

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;

Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;

Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

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

#### **Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

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

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

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

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

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

### **Art. 8 Circulații și accese**

Se vor respecta prevederile capitolului 2.4 *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*  
Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.  
Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.  
Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.  
Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.  
În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

### **Art. 9 Staționarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

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

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

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

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

### **Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este de **patru niveluri supraterane**.

Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R** (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă 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 vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei. Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor având în vedere perceperea acestora din drumurile publice;

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi vor fi subordonate cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unui ansamblu omogen, de particularitate sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

#### **Art. 12 Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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 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.

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

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

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

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

#### **Art. 14 Împrejmuiri**

*Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.*

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

- Gardurile spre circulațiile publice vor fi opace sau semitransparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și vor putea fi dublate de gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace și pot avea înălțimea minimă de 2,00 m.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public
- Împrejmuirile din cadrul parcelei vor fi transparente
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcele.

#### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

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

Se admite un POT maxim de 70%.

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

Se admite un CUT maxim de 2,4.

## **Va - Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă**

### **DESCRIEREA ZONEI**

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

Zona cuprinde spații verzi plantate publice, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, piste de biciclete, spații de fitness, etc.

### **I. GENERALITĂȚI**

#### **Condiții de autorizare a lucrărilor de construire**

Utilizarea *Zonă verde cu rol de spații verzi plantate publice* este definitivă și nu poate fi modificată.

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

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD.

#### **Apărarea împotriva inundațiilor**

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

### **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1 Utilizări admise**

- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.
- Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

#### **Art. 2 Utilizări admise cu condiționări**

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

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

#### **Art. 3 Utilizări interzise**

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

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



### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

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

#### **Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.

#### **Art. 8 Circulații și accese**

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

#### **Art. 9 Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.* În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

#### **Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor**

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

#### **Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

#### **Art. 12 Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

#### **Art. 13 Spații libere și spații plantate**

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași

parcele, minimum trei arbori. Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

#### **Art. 14 Imprejmuiri**

Se interzice realizarea împrejuririlor din dale prefabricate de beton.

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

#### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

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

Se admite un POT maxim de 10%.

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

Se admite un CUT maxim de 0,1.

## **Vs - Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive**

### **DESCRIEREA ZONEI**

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

### **I. GENERALITĂȚI**

#### **Condiții de autorizare a lucrărilor de construire**

Utilizarea Zonă verde cu rol de bază sportivă este definitivă și nu poate fi modificată.

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

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD.

#### **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 sportive**

- Ștrand în aer liber;
- Stadion;
- Terenuri de sport în aer liber;
- Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;
- Patinoar artificial;
- Poligon pentru tir;
- Popicărie;
- Teren de golf, teren de minigolf;
- Pârtie de schi;
- Bază hipică;
- Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
- Bazin acoperit, baie publică;
- Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);
- Servicii de întreținere corporală;
- Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;
- Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
- Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- Rețele de echipare edilitară;

## **Art. 2 Utilizări admise cu condiționări**

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

## **Art. 3 Utilizări interzise**

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

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

## **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

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

### **Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.

### **Art. 8 Circulații și accese**

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

### **Art. 9 Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.* În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

#### **Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor**

Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, nu va depăși RH – P+2, H max = 12,00m cu excepția stadioanelor.

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

#### **Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legi, în cazul în care se solicită.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

#### **Art. 12 Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

#### **Art. 13 Spații libere si spații plantate**

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

#### **Art. 14 Împrejmuiri**

Se interzice realizarea împrejmuirilor din dale prefabricate de beton.

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

### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

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

Pentru construcții, inclusiv tribune, gradene etc. **POT maxim = 50%** - reprezintă suprafața construită la sol a construcțiilor existente si noi (nu este inclusă în acest calcul suprafața amenajărilor în aer liber: bazine descoperite, terenuri de sport, instalații etc.).

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

Se admite un CUT maxim de 1.

## **U.T.R. 2 – Zonă activități economice**

### **Zone funcționale:**

#### **Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial**

### **DESCRIEREA ZONEI**

Zona se distinge prin prezența unui pol industrial ce are ca scop să stimuleze dezvoltarea locală durabilă pe termen lung în Municipiul Miercurea Ciuc, precum și creșterea nivelului de trai prin atragerea investițiilor și creșterea gradului de ocupare a forței de muncă.

### **I. GENERALITĂȚI**

#### **Condiții de autorizare a lucrărilor de construire**

Se propune întocmirea prezentului Plan urbanistic zonal pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei. Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Se vor respecta următoarele condiții:

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

#### **Apărarea împotriva inundațiilor**

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

### **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1 Utilizări admise**

- Hale industriale de producție, prelucrare sau ansamblare cu profil nepoluant;
- Parc de activități specializat pentru mica producție cu tehnologii avansate și servicii complementare;
- Parc fotovoltaic - Producția, transportul și distribuția energiei electrice.
- Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare;
- Se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren;
- Agenții, reprezentanțe, spații de tip show-room;



- Comercializare de materiale de construcții;
  - Depozit, centru de distribuție: - Cuprinde suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante;
  - Birouri administrative, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
  - Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnice a mijloacelor de transport rutier;
  - Centru de cercetare și formare profesională;
  - Incubator de afaceri;
  - Parc de activități;
  - Infrastructură și spații destinate IMM-uri-ilor;
  - 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;
  - Sediile ale serviciilor comunitare de utilități publice;
  - Stație de combustibili cu servicii aferente.
- 
- Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
  - Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
  - Rețele tehnico-edilitare;
  - Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
  - Clădiri pentru sport și agrement;
  - Spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă;
  - Mobilier urban.

### **Art. 2 Utilizări admise cu condiționări**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

- Se admite completarea cu mici dotări pentru comerț alimentar în incintă;
- Depozitare și comerț en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- Depozitare și comerț en-gros cu excepția celor care comercializează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Activități de cercetare – dezvoltare și formare profesională cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.

### **Art. 3 Utilizări interzise**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Locuințe indiferent de regimul de înălțime sau forma clădirii;
- Unități agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;

- Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozite de deșeuri;
- Spălătorii chimice;
- Colectare și depozitare fier vechi;
- Colectare, depozitare și prelucrare de materiale reciclabile;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;
- Este strict interzisă plantarea de specii de arbori/ arbuști/ plante alohtone sau cu potențial invaziv;
- **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.

Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

### **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

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

Parcelele vor avea dimensiuni **minime de 3000 mp**, și front la stradă de **minim 50 m**.

#### **Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

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

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

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

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

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

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

#### **Art. 8 Circulații si accese**

Se vor respecta prevederile capitolului *2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

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

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje. În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

#### **Art. 9 Staționarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

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

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

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

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

#### **Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este de **patru niveluri supraterane**.

Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R** (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, **nu va depăși 20 m**. 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 vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor având în vedere perceperea acestora din drumurile publice;

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi vor fi subordonate cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unui ansamblu omogen, de particularitate sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

#### **Art. 12 Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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 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.

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

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

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

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

### **Art. 14 Împrejmuiri**

*Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.*

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

- Gardurile spre circulațiile publice vor fi opace sau semitransparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și vor putea fi dublate de gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace și pot avea înălțimea minimă de 2,00 m.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public
- Împrejmuirile din cadrul parcelei vor fi transparente
- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcele.

## **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

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

Se admite un POT maxim de 70%.

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

Se admite un CUT maxim de 2,4.

## **Et - Zonă de activități economice cu caracter comercial**

### **DESCRIEREA ZONEI**

Zona este formată din parcele izolate care adăpostesc activități economice cu caracter comercial.

În cazul terenurilor proprietate privată afectate de realizarea oricărei intervenții de mai sus, orice operațiune de expropriere pentru cauză de utilitate publică va respecta prevederile legislației în vigoare (Legea nr. 255/2010 și Legea nr. 33/1994).

### **I. GENERALITĂȚI**

#### **Condiții de autorizare a lucrărilor de construire**

Se propune întocmirea prezentului Plan urbanistic zonal pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei. Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Se vor respecta următoarele condiții:

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

#### **Apărarea împotriva inundațiilor**

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

### **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1 Utilizări admise**

- Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban – conform *Anexei 1* la prezentul RLU, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.
- Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- Rețele tehnico-edilitare;
- Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- Clădiri pentru sport și agrement;
- Spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă;
- Mobilier urban.

## **Art. 2 Utilizări admise cu condiționări**

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

- Se admite completarea cu mici dotări pentru comerț alimentar în incintă;
- Depozitare și comerț en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- Depozitare și comerț en-gros cu excepția celor care comercializează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

## **Art. 3 Utilizări interzise**

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- Locuințe indiferent de regimul de înălțime sau forma clădirii;
- Unități agro-zootehnice, abatoare;
- Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- Depozite de deșeuri;
- Spălătorii chimice;
- Colectare și depozitare fier vechi;
- Colectare, depozitare și prelucrare de materiale reciclabile;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;
- Este strict interzisă plantarea de specii de arbori/ arbuști/ plante alohtone sau cu potențial invaziv;
- **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.

Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

## **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

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

### **Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.



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

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

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

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

#### **Art. 8 Circulații si accese**

Se vor respecta prevederile capitolului 2.4 *Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii*  
Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.  
Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.  
Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.  
Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.  
În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

#### **Art. 9 Staționarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:  
**Pentru o suprafață mai mare de 1.000 mp:** se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din SCD\*.  
**Activități de depozitare:** se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare.  
Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.  
Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

#### **Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este de **patru niveluri supraterane**.  
Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: **P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R** (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).  
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **16 m**.  
Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, **nu va depăși 20 m**. 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 vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor

având în vedere perceperea acestora din drumurile publice;

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi vor fi subordonate cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unui ansamblu omogen, de particularitate sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate;

#### **Art. 12 Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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 dispunerea aeriană a caburilor 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.

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

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

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

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

#### **Art. 14 Împrejmuiri**

*Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.*

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

- Gardurile spre circulațiile publice vor fi opace sau semitransparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și vor putea fi dublate de gard viu;
- Pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace și pot avea înălțimea minimă de 2,00 m.
- Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public
- Împrejmuirile din cadrul parcelei vor fi transparente
- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcele.

### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

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

Se admite un POT maxim de 70%.

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

Se admite un CUT maxim de 2,4.

## **UM – Zonă mixtă (zonă de urbanizare)**

### **DESCRIEREA ZONEI**

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere, comerciale (*suprafața construită desfășurată sub 600 mp*). Aceste zone sunt grupate, în general, în lungul arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

### **I. GENERALITĂȚI**

#### **Condiții de autorizare a lucrărilor de construire**

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări să fie adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

#### **Apărarea împotriva inundațiilor**

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

### **II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Art. 1 Utilizări admise**

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

#### **Art. 2 Utilizări admise cu condiționări**

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente

publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

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

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

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

### **Art. 3 Utilizări interzise**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.

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

Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

Aceste reglementări au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

## **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

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

### **Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.

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

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

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

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

### **Art. 8 Circulații și accese**

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

Pentru accesul pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

### **Art. 9 Staționarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor.

### **Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor**

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D - demisol, P - parter, M - mansardă, R - nivel retras).

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

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

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

### **Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor**

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

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

### **Art. 12 Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

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

### **Art. 13 Spații libere 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.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/ arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Parcajele la sol se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

### **Art. 14 Împrejmuiri**

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

## **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI 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.



## **Vs - Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive**

### **DESCRIEREA ZONEI**

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

### **I. GENERALITĂȚI**

#### **Condiții de autorizare a lucrărilor de construire**

Utilizarea Zonă verde cu rol de bază sportivă este definitivă și nu poate fi modificată.

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

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD.

#### **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 sportive**

- Ștrand în aer liber;
- Stadion;
- Terenuri de sport în aer liber;
- Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;
- Patinoar artificial;
- Poligon pentru tir;
- Popicărie;
- Teren de golf, teren de minigolf;
- Pârtie de schi;
- Bază hipică;
- Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
- Bazin acoperit, baie publică;
- Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);
- Servicii de întreținere corporală;
- Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;
- Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
- Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- Rețele de echipare edilitară;

## **Art. 2 Utilizări admise cu condiționări**

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

## **Art. 3 Utilizări interzise**

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

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

## **III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Art. 4 Caracteristici ale parcelelor**

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

### **Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.

### **Art. 8 Circulații și accese**

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

### **Art. 9 Staționarea autovehiculelor**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.* În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

#### **Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor**

Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, nu va depăși RH – P+2, H max = 12,00m cu excepția stadioanelor.

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

#### **Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor**

Conform studiilor de specialitate avizate conform legi, în cazul în care se solicită.

Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

#### **Art. 12 Condiții de echipare edilitară**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

#### **Art. 13 Spații libere si spații plantate**

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

#### **Art. 14 Împrejmuiri**

Se interzice realizarea împrejmuirilor din dale prefabricate de beton.

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

### **IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR**

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

Pentru construcții, inclusiv tribune, gradene etc. **POT maxim = 50%** - reprezintă suprafața construită la sol a construcțiilor existente si noi (nu este inclusă în acest calcul suprafața amenajărilor în aer liber: bazine descoperite, terenuri de sport, instalații etc.).

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

Se admite un CUT maxim de 1.

Întocmit,  
urb. Teodora FLOROAICA

Șef proiect,  
arh. Doina HARDA

**Conform Regulament Local de Urbanism – PUG Miercurea Ciuc  
Anexa nr. 1 - Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni**

**Funcțiuni administrative\***

- Sediul Prefecturii Județului Harghita;
  - Sedii de servicii descentralizate in teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
  - Sediul Consiliului Județean Harghita;
  - Sediul Primăriei municipiului Miercurea Ciuc sau filiale ale acesteia (primării de cartier);
  - Sediu de partid;
  - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, fonduri etc;
  - Sediu de birouri;
  - Sediu de firmă sau companie.
- \* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Funcțiuni financiar-bancare\***

- Sediul Băncii Naționale a României;
  - Sediu bancar, filială;
  - Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;
- \* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Funcțiuni de cult\***

- Lăcaș de cult;
  - Mănăstire.
- \* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice\***

- Supermagazin (supermarket, hipermarket);
  - Mall, Centru comercial;
  - Piață de vechituri, obor;
  - Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
  - Comerț engros;
  - Showroom auto, moto, alte produse;
  - Spații pentru targuri și expoziții;
  - Autoservice, spălătorie auto;
  - Stație de combustibili;
  - Servicii, alimentație publică;
  - Centru de cercetare și formare profesională;
  - Incubator de afaceri;
  - Sediu de birouri;
  - Sediu de firmă sau companie;
  - Hotel \* - \*\*\*\*\*, Hotel apartament \* - \*\*\*\*\*, Motel \* - \*\*, Vilă \*\* - \*\*\*\*\*, Pensiune, Hostel, Youth Hostel;
  - Parc de activități.
- \* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban\***

*Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;  
Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;  
Mall, Centru comercial de factură urbană;  
Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;  
Piață agroalimentară, hală agroalimentară;  
Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;  
Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.*

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Funcțiuni de cultură\***

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

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Funcțiuni de învățământ\***

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

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Funcțiuni de sănătate\***

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

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

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

*Creșă sau creșă specială;*

*Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;*

*Azil de bătrani;*

*Centru de asistență socială.*

*\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

### **Funcțiuni sportive\***

*Ștrand in aer liber;*

*Stadion;*

*Terenuri de sport in aer liber;*

*Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;*

*Patinoar artificial;*

*Poligon pentru tir;*

*Popicărie;*

*Teren de golf, teren de minigolf;*

*Partie de schi;*

*Bază hipică;*

*Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;*

*Bazin acoperit, baie publică;*

*Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);*

*Servicii de întreținere corporală;*

*Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;*

*\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

### **Funcțiuni de loisir public\***

*Loc de joacă acoperit pentru copii;*

*Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă,  
filarmonică, teatru.*

*circ, spații și amenajări pentru spectacole in aer liber;*

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

*Alimentație publică avand suprafata construită desfășurată mai mică decat 200 mp;*

*Grupuri sanitare publice.*

*\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

### **Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic\***

*Grădină zoologică;*

*Grădină botanică;*

*Parc tematic, parc de distracții;*

*Loc de joacă acoperit sau in aer liber;*

*Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.*

*\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*



**Funcțiuni de loisir privat\***

Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten):

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Funcțiuni de turism cu caracter intraurban\***

Hotel \* - \*\*\*\*\*;

Hotel apartament \* - \*\*\*\*\*;

Motel \* - \*\*;

Vilă \*\* - \*\*\*\*\*;

Pensiune turistică categoria urban \* - \*\*\*\*\*;

Hostel, Youth Hostel.

Alimentație publică.

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Funcțiuni de turism cu caracter extraurban\***

Bungalouri \* - \*\*\*;

Cabană categoria \* - \*\*\*;

Camping \* - \*\*\*\*\*;

Sat de vacanță \*\* - \*\*\*;

Pensiune agro-turistică \* - \*\*\*;

Tabără de vacanță pentru elevi.

Alimentație publică.

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Funcțiuni industrial\***

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;

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

Depozit, centru de distribuție;

Comercializare materiale de construcții;

Centru de cercetare și formare profesională;

Incubator de afaceri;

Parc de activități;

Infrastructură și spații destinate IMMuri-lor;

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

terminal de mărfuri;

Instalații de transfer intermodal de mărfuri;

Colectare și depozitare fier vechi;

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

Autoservice, spălătorie auto;

Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;

Stație de combustibili cu servicii aferente.

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public\***

Aeroport;

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

spații de așteptare etc.

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

#### **Funcțiuni de gospodărire comunală\***

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;

Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;

Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;

Crematoriu uman;

Rampă de deșeuri;

Centru de selectare deșeuri;

Pepinieră;

Depou pentru vehiculele transportului public;

Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;

Adăpost pentru animale de casă;

Instalații de incinerare pentru deșeuri.

Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

#### **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare\***

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;

Sediu administrativ al regiiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

#### **Unități cu destinație specială\***

Unități militare;

Unități de protecție civilă;

Unități de poliție;

Unități de pompieri;

Unități ale serviciilor de informații;

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

#### **Funcțiuni Agricole\***

Exploatarea terenurilor in scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie,

pășuni, fanete, solarii, răsadnițe;

Pepiniere pomicele;

Plantații de hamei și duzi;

Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;

Amenajări piscicole;

Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;

Stație de cercetare agricolă;

Depozitarea produselor agricole;

Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;

Drumuri de exploatare agricolă;

Anexe destinate personalului, altele decât locuințe.

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

#### **Locuințe\***

Locuințe individuale (unifamiliale);

Locuințe colective (multifamiliale);

Garaje și parcaje aferente locuințelor.

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

#### **Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)\***

Comerț alimentar;

Comerț nealimentar;

Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tamplărie sau alte activități manufacturiere nepericuloase de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;

Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;

Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

#### **Echipe publică aferente zonelor de locuințe\***

Filială a administrației locale (primărie de cartier);

Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;

Sediu al asociațiilor de proprietari sau sediu ONG;

Școală primară și/sau gimnazială;

Creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite;

Dispensar, centru de medicină de familie;

Biblioteca, mediatecă, centru cultural;

Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;

Azil de bătrani, centru de asistență pentru varstnici;

Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;

Centru de asistență socială;

Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

Judecătoria;

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

Piață agro-alimentară.

\* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

**Anexa nr. 2 - Necesarul de parcaje**

**Locuințe**

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

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

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

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

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

**Funcțiuni administrative**

**Funcțiuni financiar-bancare**

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

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

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

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

**Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban**

**Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice**

Se vor asigura pentru clienți:

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

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

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

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

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

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de

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

### **Funcțiuni de cult**

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

Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în 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 studentești: 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 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 câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

### **Funcțiuni de turism cu caracter extraurban**

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

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

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

### **Funcțiuni industriale**

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

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

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

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

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

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

### **Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public**

#### **Funcțiuni de gospodărire comunală**

#### **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

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

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

#### **Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)**

#### **Echipe publice aferente zonelor de locuințe**

Se va asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 150 mp din SCD\*, dar nu mai puțin decât





*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.”*