

Nr. proiect

403/ 21.04.2023

Faza:

PUZ

Titlu:

ELABORARE PUZ " BARÀTOK KERTJE"

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL



Beneficiar:

PRIMĂRIA MIERCUREA CIUC

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Sector 1, Bucuresti, B, 011981
Calea Floreasca 169, Et.3, Sector 1, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

Şef proiect:

Arh. Doina HARDA

Exemplar:

1



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

CUPRINS

I. DATE GENERALE	4
1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
2. Obiectivul PUZ:	4
3. Surse documentare	6
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	7
4. Evoluția zonei	7
5. Încadrarea în localitate	8
6. Elemente ale cadrului natural	9
7. Elemente ale cadrului antropoc	10
8. Circulația	17
9. Ocuparea terenurilor	19
10. Echipare edilitară	20
11. Probleme de mediu	21
12. Opțiuni ale populației	22
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	23
13. Concluzii ale studiilor de fundamentare	23
14. Valorificarea cadrului natural	23
15. Modernizarea circulației	27
16. Zonificarea funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	30
17. Dezvoltarea echipării edilitare	37
18. Protecția mediului	38
19. Obiective de utilitate publică	40
IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	43

Listă figuri:

Figură 1 Încadrarea în PUG	9
Figură 6 Accesibilitate. Încadrare	17
Figură 7 Profile stradale – existente	18
Figură 2 - Secțiune transversală - direcția SE – NV – Mănăstirea Franciscană	24
Figură 3 - Desfășurată - direcția E-V - Str. Câmpul Mare	25
Figură 4 - Perspectivă directă str.Câmpul Mare / Perspectivă frontală indirectă din str. Câmpul Mare	25
Figură 5 - Tipuri de perspective si conuri de vizibilitate - reper înălțime/volum - Mănăstirea Franciscană	26
Figură 8 - Profile stradale propuse - străzi principale	28
Figură 9 - Profile stradale propuse - străzi secundare.....	28
Figură 10 - Zona studiată prin PUZ	32
Figură 11: <i>Schema funcțională propusă prin PUZ</i>	35
Figură 12 - Tipuri de proprietate - circulatia terenurilor.....	42

Tabele:

Tabel 1 Asigurarea nr. de parcări.....	29
Tabel 2 Reglementări existente, subzone funcționale propuse prin PUG:.....	33
Tabel 3 Bilanț teritorial, existent.....	33

I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: Plan Urbanistic Zonal „Barátok kertje”;
- Beneficiar: Primăria Miercurea Ciuc;
- Amplasament: Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 272 din 17.04.2025
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: aprilie 2026

2. Obiectivul PUZ:

Obiectul major al lucrării este întocmirea planului urbanistic zonal pentru întreaga suprafață în vederea asigurării **viabilizării zonei**.

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

Planul de Urbanism General încadrează zona în **UL1 - zonă de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime**. Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban. Reglementarea urbanistică a zonei prevede utilizarea ei ca zonă rezidențială de către populație.

În acest context, zona rezidențială se referă la zone destinate locuirii, atât sub forma locuințelor individuale cât și a celor semi colective și colective (locuințe unifamiliale, locuințe duble, alipite și blocuri de locuințe), respectiv servicii aferente zonelor de locuințe și echipamentele publice aferente zonelor de locuit conform anexei nr. 1 al RLU PUG, dintre care în mod obligatoriu, se vor asigura spații, în ordinea descrescătoare a importanței, pentru:

- organizarea rețelei stradale prin căi de acces carosabile, pietonale
- organizarea rețelelor de echipare edilitare
- parcaje colective multietajate destinate locuitorilor
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement
- servicii aferente zonelor de locuințe - servicii de proximitate
- dispensar, cabinet medic de familie
- teren de sport, parc de cartier, loc de joacă
- mică piață agroalimentară
- instituții și servicii publice: creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite
- instituții de învățământ primară sau gimnazială
- bibliotecă, mediatecă, centru cultural
- spațiu de întrunire pentru asociația locatarilor
- sediul al asociației proprietarilor sau sediu ONG

În momentul de față, parcelarul reflectă activitatea preponderent agricolă cu dimensiuni și forme ale parcelelor ce urmăresc necesitățile agricole și resursele proprietarilor. Cu toate acestea, zona nu dispune în prezent de o rețea de circulație adecvată. Drumurile existente sunt de pamânt și nu permit o organizare corespunzătoare a circulației pentru un nou cartier rezidențial ceea ce impune ca obiectiv **trasarea unei rețele stradale eficiente**.

Având în vedere configurarea actuală a parcelării, aceea de parcelare specific funcțiilor agricole în care proporția laturilor este mai mare de 1/3, nu se pot crea subzonele funcționale pentru funcțiuni rezidențiale. Este esențial a se avea în vedere parcele optime formă și dimensiune pentru construcția de locuințe. Din acest motiv, este imperativă o **viabilizare imobiliară complexă**, care implică dezmembrări, alipiri, relocări și transferuri ale dreptului de proprietate. Această activitate poate fi făcută prin prezența PUZ. Prin intermediul acestei viabilizări, zona va deveni mai atractivă pentru dezvoltare urbană, contribuind la creșterea calitatii vieții și la dezvoltarea economică a comunității locale.

Parcelarea se va respecta prevederile din RLU aferent PUG:

- în cazul parcelelor din subzonele destinate locuințelor individuale acestea vor fi de minim 500 de mp, sau 350 mp în cazul locuințelor alipite, duble.
- în zonele destinate investitorilor de locuințe colective parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare.
- în cadrul zonei reglementate, PUZ poate modifica limitele subzonelor față de cele din PUG, și va propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separat de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.

Principii de proiectare, care guvernează prestarea serviciului se va ghida spre un stil de viață cu următoarele caracteristici:

- **Loc pentru oameni** - zona va trebui să fie adaptat atât copiilor și familiilor tinere cât și vârstnicilor, să fie un loc în care omului îi place să se nască, să crească, să trăiască și să îmbătrânească frumos;
- **Locuri de muncă** - o economie circulară puternică și stabilă cu locuri de muncă de calitate, cu foaie de muncă bine calificată și respect reciproc;
- **Mobilitate** - locuitorii să aibă oportunitatea de a face mișcare fizică frecvent cu distanțe scurte de deplasare către destinațiile cotidiene, accesibilitate și șanse egale pentru toate mijloacele de transport;
- **Sănătate** - oportunitatea de a pune accent mai mare pe prevenție și susținerea echilibrată a sănătății mintale și fizice;
- **Calitatea aerului** - conservarea și valorizarea tramei verde-existente; Socializare - spații ce vor favoriza coeziunea socială, experiențele urbane și spații pro-pice interacțiunii;
- **Dezvoltare durabilă** - economie de energie, recuperarea apelor și a energiilor consumate, principiile regăsite în conceptul "green city";
- **Urbanism participativ activ** - actorii urbani "stakeholder" să fie informați și implicați; Mediul natural și ecologie - stilul de viață al locuitorilor or să tindă către o amprentă ecologică subunitară iar locuitorii să înțeleagă rolul fundamental al naturii ca și condiție pentru viața urbană;
- **Energie** - prin utilizarea lor, consumul de energie al clădirilor să fie aproape de zero sau să fie producătoare de energie și alte propuneri pentru diminuarea consumului energetic;



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- **Hrană** - să promoveze rețelele alimentare scurte se încurajează asigurarea în spațiul public a piețelor zonale funcțiune care să permită come ul cu produse proaspete;

În vederea accesibilizării zonei, se va avea în vedere **alcătuirea de străzi noi** care vor respecta următoarele cerințe minime:

- La partea nord vestică , la limita intravilanului, respectiv la un segment din partea nord estică a zonei reglementată este propusă crearea inelului de "circulație, cu caracter de legătură, de categoria 11. PUG prevede profil stradale cu caracter colector, de categoria III.A cu secțiune de 18,00 m, 111.B secțiune de 21,00m respectiv profil cu caracter de folosință locală, de categoria IV cu secțiunea de la 9,00 până la 13,00 inclusiv.
- Având în vedere că strada Câmpul Mare de pe care se face accesul în momentul de față este aglomerată în prezent zona „Barátok kerje” se caracterizează prin lipsa parcarilor. Prin organizarea rețelei stradale prin căi de acces carosabile, pietonale se vor propune profile de străzi cu circulație pe două benzi, cu secțiunea depinzând de categorie. Străzile colectoare vor fi cu secțiunea III prevăzută de PUG, cele locale cu secțiunea IV A, B, C, D. În vederea organizării profilelor stradale se va consulta Anexa nr.6 al RLU aferent PUG.
- Se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcuri pentru fiecare funcțiune în parte, conform anexei nr. 2 al RLU PUG.

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

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

3. Surse documentare

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Miercurea Ciuc și Regulamentul General de Urbanism aprobate prin HCL nr. 367/2018;

La baza elaborării prezentului PUZ stau în principal:

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

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr. 254/2022 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a altor acte normative



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/3.07.2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea a pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare, actualizată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 138/27.04.2004 (republicată) privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.213/1998 privind bunurile de proprietate publică, înlocuit parțial de Codul administrative 2019 și Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

La elaborarea prezentei documentații s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarul lucrării privind tema de proiectare.

Studii de fundamentare întocmite anterior sau concomitent PUZ:

- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

4. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei în contextul țesutului urban al Municipiului Miercurea Ciuc.

Miercurea Ciuc este reședința și cel mai mare oraș al județului Harghita, județ format pe teritoriul scaunelor Odorhei și Ciuc, două dintre cele șapte scaune secuiești istorice. Scaunul Ciucului se situează în estul Transilvaniei. Zona este locuită încă din epoca de bronz, drept mărturie fiind părți de așezări descoperite în împrejurimile satelor Jigodin și Păuleni Ciuc.

Zona studiată este amplasată în partea de nord-est a municipiului Miercurea Ciuc, într-un areal situat la limita dintre țesutul construit existent și suprafețele utilizate anterior în principal în scop agricol.

Din punct de vedere al utilizării terenurilor, perimetrul analizat a fost caracterizat prin exploatare agricolă și printr-un parcelar rezultat din divizarea proprietăților, cu dimensiuni și forme variabile, fără o structură stradală definită și fără echipare edilitară corespunzătoare. Ocuparea cu construcții a fost redusă, dezvoltarea realizându-se punctual, în corelare cu accesurile existente.

Evoluția urbană a municipiului a determinat extinderea zonelor de locuințe către aceste suprafețe periferice, în special în vecinătatea infrastructurii rutiere existente și a zonelor rezidențiale constituite. În acest context, prin Planul Urbanistic General al municipiului Miercurea Ciuc, teritoriul a fost încadrat în unități teritoriale de referință care prevăd dezvoltarea locuirii cu regim redus de înălțime și a funcțiunilor



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



complementare, cu condiția reglementării prin Plan Urbanistic Zonal.

Structura funciară fragmentată, lipsa unei rețele de circulație interne și absența infrastructurii tehnico-edilitare au limitat realizarea unor intervenții unitare, fiind necesară stabilirea cadrului de reglementare la nivel de ansamblu. În prezent, zona se caracterizează printr-un stadiu incipient de transformare funcțională, determinat de corelarea prevederilor documentațiilor de urbanism cu solicitările de construire și cu necesitatea realizării infrastructurii publice.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal are ca scop stabilirea organizării spațiale, a rețelei de circulație și a condițiilor de echipare edilitară, în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General și cu caracteristicile terenului.

5. Încadrarea în localitate

Locația propusă pentru implementare este: **Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 272 din 17.04.2025.**

Terenul ce a generat PUZ (cf. C.U. nr. 272 din 17.04.2025) este situat în intravilanul localității și are cca. 26 ha.

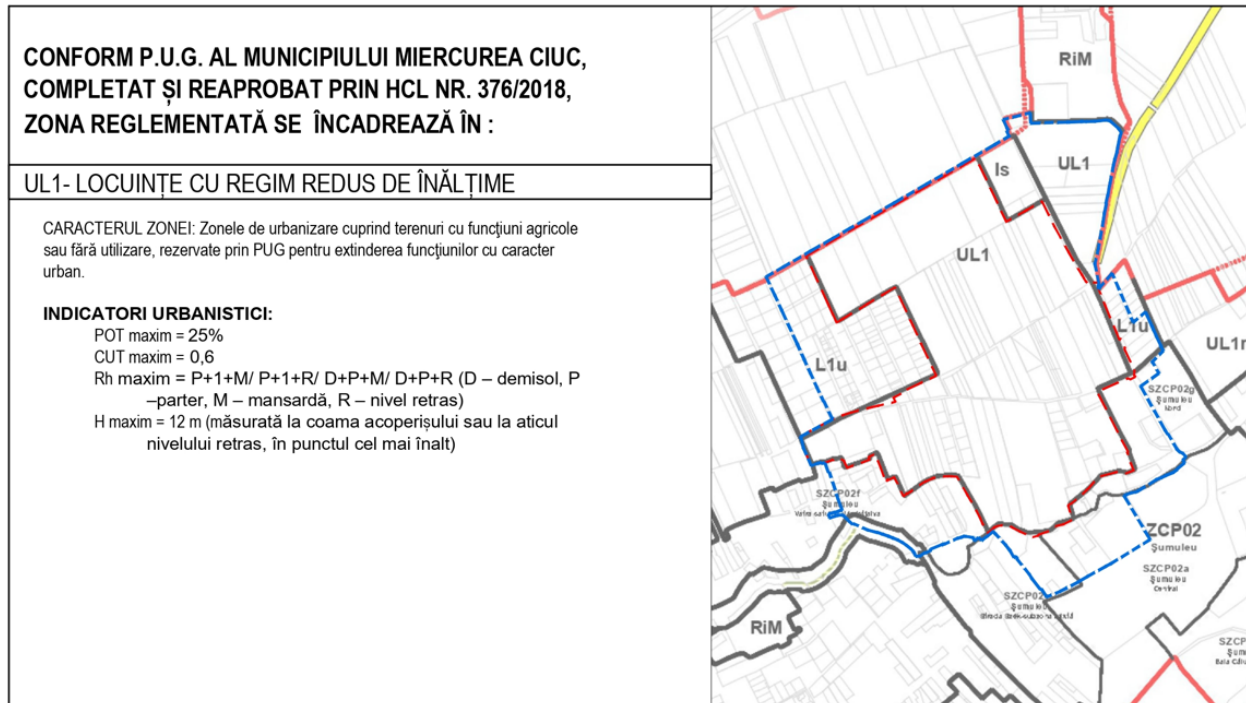
Terenul propus spre reglementare prin Caietul de Sarcini este identificat prin PUG al Municipiului Miercurea Ciuc aprobat cu HCL nr. 376 din 2018 prin **zona UL1**.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, pe **partea nord - estică a orașului**, în **zona de urbanizare, UL1 — Locuințe cu regim redus de înălțime** cu obligație de PUZ de reparcelare cu restructurare suprafețe industriale, instituții și servicii respectiv cu funcțiuni mixte locuințe și servicii sau comerț și de zone cu locuințe de toate tipurile, care nu fac obiectul prezentei proceduri.

Pe partea **nord vestică** zona studiată este delimitată de zona locuințe, subzona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1u, limita intravilanului municipiului respectiv de o zonă și subzona de instituții și servicii - Is - Baza hipică.

Pe partea **nord estică** de o zonă și subzona de instituții și servicii - Is, zona de urbanizare, subzona locuințe cu regim redus de înălțime — UL1, zona locuire subzona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1u, de zona construită protejată -ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02g — Sumuleu Nord.

Pe partea **sud estică** de zona construită protejată - ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02g — Sumuleu Nord, de zone cu locuințe de toate tipurile, de zona construită protejată – ZCP02 Sumuleu, subzonele SZCP02a - Sumuleu Central și SZCP02g — Sumuleu subzona cu profil rezidențial. Pe partea sud vestică de zona construită protejată - ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02f - Sumuleu Vardotfalva, vatra satului, zona de urbanizare, subzona locuințe cu regim redus de înălțime — UL1.



Figură 1 Încadrarea în PUG

6. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este amplasată în cadrul depresiunii Ciucului, unitate geomorfologică intramontană caracterizată prin suprafețe relativ plane, cu pante reduse și condiții favorabile dezvoltării așezărilor umane. Amplasamentul se situează într-un areal fără accidente naturale majore, terenul prezentând o morfologie uniformă, cu declivități reduse.

Din punct de vedere geologic și geotehnic, conform studiului de specialitate elaborat pentru amplasament, stratificația terenului este alcătuită dintr-un strat vegetal superficial, urmat local de depozite argiloase, iar în adâncime de formațiuni granulare constituite din nisipuri și pietrișuri cu bolovăniș, caracteristice teraselor aluvionare. Aceste formațiuni asigură condiții favorabile de fundare pentru construcții uzuale.

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat în forajele executate până la adâncimea investigată, fiind indicată prezența unui orizont acvifer situat la adâncimi mai mari. Condițiile hidrogeologice nu evidențiază fenomene de băltire permanentă sau drenaj deficitar la nivelul terenului analizat.

Capacitatea portantă a terenului este ridicată, valorile determinate în cadrul studiului geotehnic indicând posibilitatea realizării construcțiilor cu soluții uzuale de fundare, fără necesitatea unor lucrări speciale de îmbunătățire a terenului, în condițiile respectării recomandărilor tehnice specifice fiecărui amplasament.

Din punct de vedere al riscurilor naturale, amplasamentul nu se încadrează în zone cu potențial de



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



alunecări de teren, nu prezintă risc semnificativ de inundabilitate și se situează într-o zonă cu hazard seismic corespunzător caracteristicilor generale ale municipiului. Categoria geotehnică a amplasamentului este încadrată la nivel redus de risc.

Din punct de vedere climatic, zona se înscrie în climatul temperat-continental specific depresiunilor intramontane, caracterizat prin ierni reci, veri moderate și regim pluviometric distribuit relativ uniform, condiții care nu generează constrângeri majore pentru dezvoltarea urbană.

Elementele cadrului natural evidențiază un amplasament cu caracteristici favorabile organizării spațiale și realizării infrastructurii, cu necesitatea menținerii echilibrului dintre suprafețele construite și spațiile verzi în vederea asigurării calității mediului construit.

7. Elemente ale cadrului antropic. Monumente din zona studiată și proximitatea acesteia

Scurt istoric privind zona studiată

Prima atestare a localității datează din 1332 - 1337 cu numele de Sumlov. Prima biserică cu hramul „Sfântul Petru și Pavel a fost construită în secolul 12 după cum rezultă din cercetările arheologice preventive efectuate în perioada 2003 — 2005. De parohia romano-catolică din Șumuleu aparține orașul Miercurea Ciuc (până în 1752), Toplița Ciuc (până în 1908), Cioboteni, Vardotfalva și Șoimeni. Numele localității derivă din cuvântul „som' (ungurește) — „corn' (românește) ca și numele localității Șimleul Silvaniei (jud. Sălaj), însemnând „loc cu corniș”. Originea acestui toponim este explicat din limba slavă de Mór Petri, János Melich, Nicolae Drăganu, Elemér Mór, dintr-un apelativ maghiar Liebhardt, G. Kisch și mai târziu de János Melich, Lőrincz Szász, Lajos Kiss iar conform explicației lui Zoltán Gombocz toponimul are ca etimon cuvântul som de origine turcă „sum'(corn) format cu sufixul -laq și are ca sens „somos hely'(loc cu corniș).

Aflându-se la intersecția drumurilor comerciale care lega Moldova de Transilvania prin pasul Ghimeș și drumul dinspre Brașov, oferind o dezvoltare aparte, devine centrul administrativ și religios al scaunelor secuiești Ciuc, Gheorgheni și Cașin. Datorită acestui fapt au stabilit aici călugării franciscani la sfârșitul secolului XIV începutul secolului XV., de obicei călugării franciscani se stabileau în zonele urbane. Acest rang de centru administrativ și comercial al zonei a fost diminuat odată cu înfăptuirea orașului Miercurea Ciuc, dar rămânând în continuare centrul religios al zonei.

Șumuleu Ciuc (în maghiară Csíksomlyó, în germană Schomlenberg) a fost până în 1959 o comună formată din trei sate din județul Harghita. Din anul 1959 a devenit un cartier al orașului Miercurea Ciuc. Până 1876 a fost reședința executivă a Scaunelor Ciuc, Gheorgheni și Casin. Comuna s-a format ca urmare a unirii satelor Vardotfalva, Șumuleu în 1850, și Cioboteni în 1941. De fapt denumirea de Șumuleu este folosită la denumirea împreună a localităților Várdotfalva și Csobotfalva (Cioboteni). În listele de taxe (1567, 1576), listele militare (1602, 1614, 1619, 1642 etc.) și în hărți militare (1788) nu apare denumirea de Șumuleu, doar Várdotfalva și Csobotfalva separat. Se poate urmări destul de clar prin hărțile militare evoluția, cum numele de Șumuleu este atribuit localității Várdotfalva și o parte din Cioboteni. În prima hartă (realizată între 1766-1773) nu apare denumirea de Șumuleu, în a doua (realizată între 1806-1869) apare la hotarul localităților sus-numite, iar în cea de a treia (realizată între 1869-1887) hartă apare cu numele de Várdotfalva (Șumuleu-Várdotfalva).

Șumuleu-Ciuc este un loc de pelerinaj al secuilor, și a romano-catolicilor. În fiecare an, în sâmbăta Rusaliilor, catolicii din Secuime și Moldova, dar și din alte părți, vin în pelerinaj la biserica Sfântei Fecioara

Maria din Șumuleu-Ciuc și înconjoară în procesiune dealul Șumuleu-Vic, la coborâre împodobindu-și steagurile cu crengi de mesteacăn.

Monumente aflate în zona studiată prin PUZ:

Conacul Mikes – Cod LMI HR-II-m-B-12742 Fostul conac Mikes, azi casa Erdély Péter

Despre existența domeniului din Șumuleu a familiei Kálnoki avem din 1647 (divizionar dintre Kálnoki Istvan și Vitéz Lászlóné Károly Zsófia) când sunt pomenite domeniile succedate de la Becz (familie nobiliară însemnată din Ciuc în sec. 15-16) Tamásné (Beldi Anna după al doilea soț). Aceste domenii prin Kálnoki Zsuzsanna (soția lui Mikes Kelemen căpitan suprem al scaunelor secuiești Ciuc, Gheorgheni și Casin) au devenit Mikes. Această familie a făcut foarte multe donații pentru mănăstire respectiv pentru parohia din Șumuleu.

Conacul respectiv domeniul este foarte bine descris într-un inventar realizat în 1698 februarie 18 - martie 27, Din inventar reiese ca conacul se situa pe lângă drumul comunei (str. Szék de astăzi) având vecinătățile spre est domeniul pustiu a lui Lazăr Ferencz (de Szárhegy) spre nord câmpul satului. Poarta se situa la vest. Pe domeniu se aflau mai multe clădiri: conacul, 3 case cu pivnițe, casa administratorului, grânare, grajduri pentru animale, șure etc. Conacul propriu zis avea un pridvor, 3 camere, o bucătărie, o cămară și o toaletă, clădit din bârne de brad învelit cu lut și nuieră, era acoperit cu șindriță. De la familia Mikes, în 1891 domeniul a fost cumpărat de Pal Gabor, care a reparat vechiul conac, păstrându-i forma. Cei doi ploi uriași au fost plantați în 1892. Azi conacul se află în posesia lui Erdély Peter.

Monumente aflate în proximitatea zonei studiate prin PUZ:

Conacul Fodor – Sit arheologic – Locuire neolitică de la Miercurea-Ciuc:

Familia Fodor (nobili care apar în zona Ciucului în sec. 18) a construit conacul la capătul vestic al localității Cioboteni la sfârșitul secolului XIX, pe locul unui conac mai vechi de secol XVI-XVII (cum rezultă din materialele arheologice descoperite în zonă). Casa Fodor a fost clădită pe un sit arheologic foarte important din punct de vedere științific.

Fosta școală confesională a mănăstirii franciscane mai târziu casa de copii "Domokos Pal Péter" – Cod LMI HR-II-m-B-12746 Fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;

Construcția a fost clădită în secolele XVII-XIX pe locul vechilor clădiri al școlii franciscane. Dintre putinele informații referitoare la școala mănăstirii franciscane din secolul XVI. avem date istorice ca la sfârșitul anilor 1500 a prins contur aici un gimnaziu. La începutul secolului XVII clădirile erau încă construite din lemn.

Primele date istorice sigure despre existența gimnaziului din Șumuleu le avem din 1647. Clădirea din piatră a gimnaziului a fost ridicată în prima jumătate a secolului XVIII.

În 1738 gimnaziul este pomenit cu cei circa 300 de elevi care studiază aici. Școala a funcționat după sistem iezuit până la 1773, sistem care a fost înlocuit apoi de cel piar. A fost cea mai însemnată școală pentru franciscani din Transilvania, în secolul XVIII Despre teatrul religios al elevilor avem cunoștințe din anul 1721.

În 1913, după ce gimnaziul catolic se mută în noua clădire din oraș, este cumpărat de Composesoratul Bunurilor Private din Miercurea-Ciuc și folosit ca orfelinat. După naționalizare își continuă funcțiunea de Casă de copii, iar după retrocedare, în anii 2000, este folosit ca și colegiu pentru tineri sub tutela Fundației Sf. Francisc din Deva.

Drept consecință a diferitelor extinderi și intervenții, clădirea are azi un aspect auster, cu fațadă simplă, fără decorațiuni, creând un fundal pentru această zonă centrală sub poalele muntelui Șumuleului Mic.



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Fostul sediul al Scaunului Ciuc – Cod LMI HR-II-m-B-12743 -,azi Spitalul de Boli Infecțioase:

Cu ocazia ședinței nobilimii din 21. mai 1810 se decide amplasarea unui Sediul permanent al Scaunelor Ciuc-Gheorgheni-Casin. Piatra de temelie se depune abia în 1828, lucrările de construcții curg anevoios, ele durează până în 1841. Constructorii - maiștri vienezi sunt aduși de primarul Balast Jozsef, după ce i-au terminat conacul din Imper.

Odată cu desfacerea scaunelor din 1876 și instaurarea sistemului comitatelor clădirea își schimbă funcțiunea: devenind proprietatea bisericii, devine colegiul gimnaziului catolic. După 1911 aici funcționează institutul pedagogic; în 1920 va fi naționalizat, intrând în proprietatea statului român se înființează aici țesătoria „Stabiliment”, după falimentul acestuia urmând să fie folosită ca locuință. Din anii 1930 dă loc primului muzeu al regiunii. Funcționează ca maternitate, școală populară „Kaláka”, și în final din 1949 spital, astăzi secția de boli contagioase a Spitalului Județean.

Clădirea în stil baroc clasicizant, construit inițial în formă de „L”, extins mai târziu cu aripa sudică a suferit simplificări la ancadramentele ferestrelor. Cu urme de intervenții din diferite perioade de schimbări funcționale, se află azi într-o stare renovată.

Clădirea Kalot – Cod LMI HR-II-m-B-12744 Casa Kalot - asociația Caritas - trei corpuri legate prin galerii acoperite:

În 1940, la inițiativa prim ministrului Ungariei, Teleki Pal, s-a hotărât extinderea în Transilvania a mișcării KALOT (școală populară a organizației tinerilor catolici) fondat de iezuitul Kerkai J. Astfel, a demarat o activitate de instruire și educare în rândul tinerilor cu scopul de a dezvolta o generație de conducători ai satelor din regiune, precum ocrotirea tradițiilor populare.

Primul an de școală s-a desfășurat în clădirea școlii elementare a Șumuleului. Între timp renumitul arhitect transilvănean Kós Károly a fost rugat să întocmească planurile unui complex de clădiri destinate acestei mișcări. Conceptul de bază al arhitectului a fost o înșiruire a trei elemente componente esențiale ale satului, școala, biserica, locuința — trei corpuri de clădire legate cu porticuri deschise-acoperite. Terenul a fost oferit de franciscani. Construcția a început în toamna anului 1942. Primul corp de clădire terminat a fost cel estic școală propriu-zisă, aici au continuat în 1943 activitățile de atelier de sculptură în lemn și producție de mobilier în serie mică conduse de sculptorul Szervácziusz Jenő. În aripa nordică a etajului sa amenajat locuința directorului, sub ea se afla sala de mese, restul spațiilor fiind săli de lectură. Corpul de locuință, cel vestic, a fost folosit ca bucătărie la demisol, birouri și săli de studii la parter. Capela din mijloc și a păstrat funcțiunea inițială, fiind folosit concomitent ca sală festivă. Construcțiile s-au terminat cu puțin înainte de sfârșitul anului 1943.

Clădirea după război și-a pierdut funcțiunea inițială, devenind școală orfelinatului, reajungând după 1990 în proprietatea bisericii catolice, mai precis a organizației Caritas. Extinsă în 1997, cu o aripă complexă de tip hotelier pe partea nordică, astăzi funcționează integrat în Centrul de Studii Jakab Antal.

Mănăstirea și Biserica franciscană - Cod LMI HR-II-a-A-12745 Mănăstirea Franciscană

Mănăstirea aparține franciscanilor observanți. Hramul ei fiind acela al Sf. Maria.

Reperul de înființare este dat de atestarea mănăstirii franciscane de la Bacău, din anul 1400, față de care era considerată mai veche.

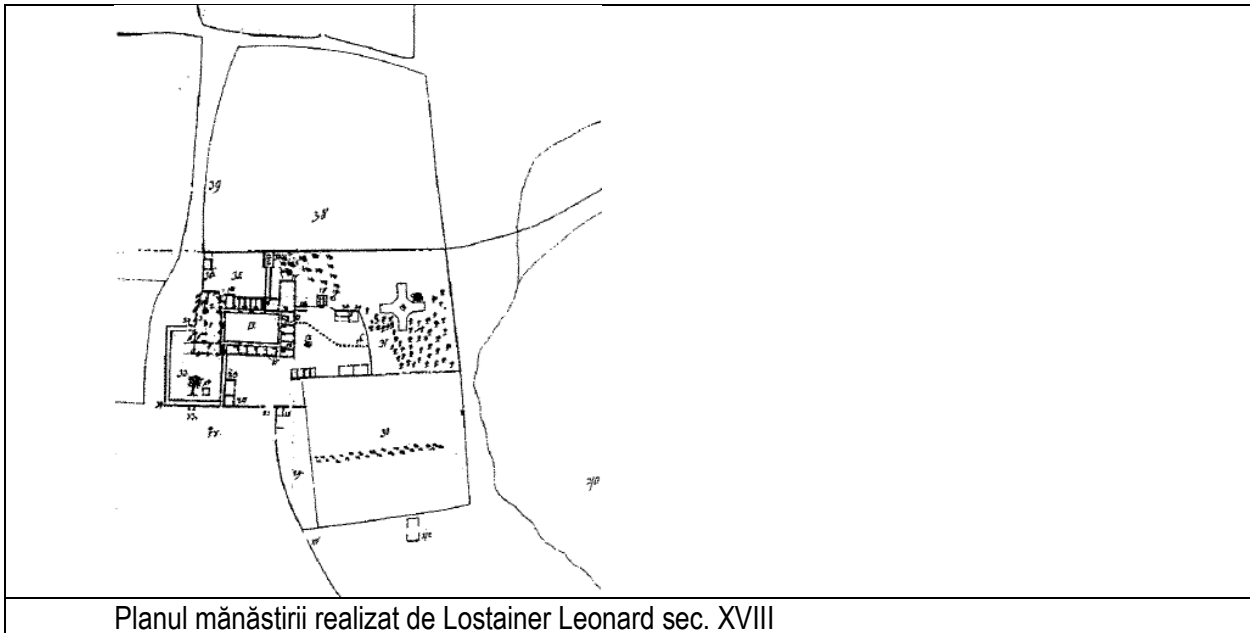
Ansamblul a cuprins o biserică de piatră, dispusă la vest (lungimea totală de 14 stânjani, aprox. 25-26,5 metri, din care nava 15,5 metri, sanctuarul 9,5 metri; lățimea de 5 stânjani, aprox. 8,5-9,5 metri, din care nava 8,5 metri, sanctuarul 7,5 metri). Clopotnița fusese plasată spre sud, la îmbinarea navei corul, deasupra sacristiei. S-au avansat apropieri între arhitectura ei și a mănăstirii de la Teiuș. Fațada de vest era dotată,



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



deasupra portalului, cu două ferestre gotice între care era pictat o uriașă Răstignire, încadrată de Sf. Fecioară, Sf. Ioan și Sf. Francisc, sub care se găsea o mare inscripție latină, cu litere gotice (Ad honorem Domini Nostri Jesu Christi / MCCCCXXXVIII). Un castru era dezvoltat către sud. El s-a conservat cu unele modificări până astăzi. Un document papal din 1444, dezvăluie faptul că mănăstirea avea mari nevoi de reparare și dotare, drept pentru care ii s-au îngăduit privilegiile de pelerinaj și acordare de indulgențe. Cum atesta și cronosticonul deasupra portalului, la 1448 s-a terminat construirea bisericii (sau la acea dată s-a executat o lucrare de restaurare). Privilegiile ei, emise de către regii Matia Corvin și Ludovic al II-lea, au fost confirmate și de către principii Gabriel Báthory (1605), Gabriel Bethlen (1617), și Gheorghe Rákóczi | (1636). În 1529 este distrusă de oștile moldovene. În anul 1535 viețuiau în ea 14 călugări. În iulie 1552 și septembrie 1553 a fost incendiată din nou de trupele lui Iliș Rareș, voievodul Moldovei. În 1563 se găseau doar opt călugări în ea, 1572, șapte, din care patru preoți și trei frați, în 1586, un singur preot, cu rol de gardian și doi frați. Batorești i-au acordat subsidii importante și dreptul călugărilor ei de a predica în tot principatul, avantaje care au contribuit la revigorarea ei. În 1591 este atestat zidul de piatră care o înconjură. În 1602 erau deja 12 călugări în mănăstire. Tot atunci se specifică starea precară a clădirilor, în care tiglele au căzut și ferestrele sunt sparte. În 1603 este jefuită cumplit de către partizanii calviniști ai lui Moise Székely. La 1624 apare ca părăsită și administrată de laici. Prin intervenția la principe a lui Ștefan Petki (căpitan suprem al scaunelor secuiești Ciuc, Gheorgheni și Casin), a scăpat de la jefuire și demolare. În 1626, Ioan Váradi, împreună cu alți șapte călugări, repopulează mănăstirea. Sub conducerea gardianului, Cazimir Domokos au loc o serie de lucrări de restaurare atât la biserică cât și la mănăstire. La 1658, prin donația lui Ioan Pálfalvi, episcop de Oradea, este clădit un altar al Sf. Francisc, într-o capelă separată. În 1661 cu ocazia atacului de reprimare al oștirilor turco-tătare împotriva scaunelor secuiești Ciuc, Gheorgheni și Casin, mănăstirea și biserica a fost pustiită, biserica a fost incendiată și tot inventarul ei s-a pierdut, cu excepția unei statui a Fecioarei (dataabilă probabil în a doua jumătate a sec. al XV-lea — începutul sec. al XVI-lea). Statuile Sf. Fecioare i se atribuiau (și se atribuie și în momentul de față) puteri tămăduitoare. Un rol important l-au deținut, în anii care au urmat, călugării franciscani veniți din provincia Bosniei. Între anii 1655-1666, 1681-1687 își desfășoară aici activitatea cunoscutul om de cultură, călugărul franciscan Ion Căianu (întemeietorul tipografiei din mănăstire în 1675). În a doua jumătate a secolului XVII, în urma unui incendiu, biserica este renovată: se refac bolțile, tribuna, se supraînălță clopotnița, se instalează un ceas, două statui, a Sf. Caterina și a Sf. Barbara. Planul de la sfârșitul sec. al XVIII-lea (1776-1777), realizat de Lostainer Leonard, ne indică un clastru dezvoltat pe axa nord-sud, delimitat riguros spre nord de către biserică. O singură încăpere, în colțul său de sud-est, depășește cu mult planul careului, spre est (este vorba de pivnița mănăstirii, fiind „numerotat cu 11, de fapt aceasta încăpere s-a păstrat elemente medievale - ușa de intrare și fereastra de aerisire fiind sculptate în stil gotic -). Un alt perimetru cu construcții (Nr. 17 - fântâna, 18 - grâнар, 19 groapă cu gheață, 20 - berărie), bine delimitat, se aliepa spre sud. Latura de vest și o parte a celei de nord a bisericii intrau într-un alt careu (cemeteryum — țințirim nr. 32), înconjurat de zidul de incintă dublă (sau cu foisor nr. 34). Spre est avem de-a face cu o altă delimitare suplimentară + [35 — grădină de mazăre; 36 - livadă). Ea era înconjurată de un zid de incintă, dotat cu guri de tragere. Tunuri mici au și fost folosite în evenimentele de la sfârșitul secolului al XVII-lea (1661; 1694) și începutul secolului al XVIII-lea (1705). Spre sud și sud-vest de clastru în planul lui Lostainer Leonard apare o livadă mare (31) și o livadă mare (31) și o grădină de legume (38). În 1675 la vest de clastru a fost înființată o tipografie, de către Ion Căianu.



În 1682, biserica este extinsă către nord, prin includerea a două capele (Sf. Francisc și Sf. Mihail), aceste extinderi au fost sfințite de arhiepiscop. În anul 1705 biserica și mănăstirea a fost jefuită de soldații armatei habsburgice, cu ocazia evenimentelor din aceea perioadă. Refaceri și restaurări au avut loc în anii 1770, 1777 și 1779. În anul 1732 o criptă este săpată în corul vechii biserici, capela Sf. Francisc și bolta navei au fost făcute în anul 1733. Curtinele fortificate au fost reparate în 1734, aripile mănăstirii s-au refăcut în anii 1758, 1770, 1777, 1779, iar în anul 1798 a avut loc o reînnoire a laturii de nord a lăcașului.

Încă din 1754 se pusese problema ridicării unei noi biserici, eventual pe un nou amplasament. S-a adoptat proiectul bisericii din Féltnémet (Ungaria), dar cu cor mai mare. În anul 1795, superiorul mănăstirii, Absolon Borbély inițiază construcția bisericii de azi. Până în 1804 sunt elaborate mai multe variante planimetrice.

Piatra de temelie este așezată în 18 aprilie 1804, în prezența arhitectului din Târgu Mureș, Konsztantin Schmidt. Până în 1823, pe șantierul de construcție a bisericii se perindă o seamă de meșteri: dulgherul György Simonfii din Reghin (1809), meșterii Kantani (1815), János Erdélyi, Peter Gábor etc. Cele două turnuri clopotniță sunt definitivare de meșterul Michael Landt din Bistrița, iar învelitoarea din tablă, de brașoveanul Michael Ketzoffer. Corul este isprăvit în 1824, de meșterul Antal Pfeifer din Gheorgheni. Biserica mănăstirii este o construcție monumentală ce are lungimea sanctuarului de 18 metri, lățimea de 14 metri și înălțimea de 15 metri. Nava măsoară 40 metri în lungime, 22 metri lățime și 18 metri înălțime. Amvonul se datorează pictorului Miklós Papp, realizat în 1835. Altarele Sf. Ignațiu de Loyola, Sf. Ana și Sf. Ioan Botezătorul sunt realizate între 1838-1840. Lucrările sunt de factură barochizantă. Lăcașul, cu aspectul unui baroc clasicizant, are o navă rectangulară amplă, cu sanctuar alungit decroșat și două turnuri în fațada apuseană. Interiorul este boltit semicilindric pe arce dublu, la navă și cu o semicalotă la absida altarului marcată de patru segmente de arc. Monumental și cu aspect baroc, altarul principal cuprinde o valoroasă statuie de secol XVI, a Madonei cu pruncul Isus în glorie, de aspect gotic tardiv, în maniera epigonilor lui Veit Stoss, cu unele influențe renașcentiste.

Din vechiul monument medieval nu s-a mai conservat aproape nimic. Din vechiul complex medieval se păstrează câteva fragmente de construcții înglobate în noile construcții – o parte din latura sudică a

bisericii medievale refolosită în latura sudică al actualei biserici, pivnița mănăstirii în latura sud estică al clădirii cu ancadrament de ușă și fereastră în stil gotic ne indică faptul ca pivnița medievală a fost refolosită, unele zidării al mănăstirii pot fii medievale, dar în lipsa cercetărilor de parament aceste zidării nu pot fii delimitate foarte clar în acest moment. În cursul anului 2007 cu ocazia amplasării unei conducte de apă, sub drumul actual al străzii Szék au fost identificate fragmente din fundațiile zidului de incintă (latura nordică) al mănăstirii. Vechile capele au fost demolate, iar materialul de construcție a fost integrat noii biserici. O nouă criptă, alăturată celei vechi, a fost săpată în anul 1838. Formele actuale au fost defnivate în anul 1876. Biserica a fost pictată în anul 1911, de către Filop Urbânszky, iar vitraliile aparțin atelierului lui Richard Schlein din Grottau(1905). În anul 1948 biserica a fost ridicată de papă la rang de basilica minor. Este cel mai important loc de peleniraj romano catolic din provincie.

Protectia patrimoniului arhitectural

O parte din zona de S-E, reglementată prin prezentul PUZ este afectată de zonele de protecție a două monumente istorice de interes local (categoria B), situate atât în cadrul ariei studiate prin PUZ, cât și în vecinătatea imediată a acesteia. Zonele de protecție au fost preluate din PUG Miercurea Ciuc, in vigoare, si sunt delimitate parțial pe limite cadastrale, conform reglementărilor în vigoare și avizelor Direcției Județene pentru Cultură Harghita.

Monumentele generatoare a zonelor de protecție sunt:

1. **Fostul conac Mikes, azi casa Erdély Péter** (Cod LMI: HR-II-m-B-12742) – str. Szék nr. 141.
2. **Casa Kalot - asociația Caritas** (Cod LMI: HR-II-m-B-12744) – ansamblu format din trei corpuri legate prin galerii acoperite, str. Szék nr. 147.

În conformitate cu bunele practici de conservare și regulamentele de urbanism specifice zonelor protejate, se instituie următoarele **condiționări**:

Regimul de avizare: Orice intervenție (construire, reconstruire, modificare, extindere, desființare, împrejmuire sau schimbare de destinație) este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii, prin serviciile deconcentrate.

Insertii noi: Noile construcții trebuie să respecte scara monumentelor și să nu concureze vizual cu acestea. Se va acorda o atenție deosebită retragerilor față de limitele proprietății și alinierii la cornișă, pentru a nu obtura perspectivele valoroase spre fostul conac Mikes și ansamblul Casei Kalot.

Cromatică și materiale: Se interzice utilizarea materialelor de finisaj străine contextului istoric (ex: PVC pentru tâmplărie, culori stridente, tablă lucioasă). Se recomandă tencuieli minerale, învelitori mate și tâmplării din lemn.

Elemente tehnice: Toate bransamentele și rețelele edilitare noi vor fi realizate obligatoriu în regim îngropat. Este interzisă amplasarea pe fațadele vizibile din spațiul public a unităților de climatizare, a antenelor satelit sau a cablajelor aeriene.

Prin amplasarea și configurarea volumetrică a construcțiilor se vor proteja **perspectivele stradale către monumentele istorice din zonă**, în special către:

- ansamblul **Mănăstirea Franciscană**
- biserica mănăstirii franciscane „**Vizita Mariei la Elisabeta**”
- fostul **Conac Mikes**
- ansamblul **Casa Kalot**



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- fosta **școală confesională a mănăstirii franciscane**
- fosta **sediul scaunului Ciuc**
- Concul Fodor

Construcțiile noi nu vor obtura sau diminua percepția stradală acestor repere urbane.

În cazul parcelelor situate pe direcții de vizibilitate către aceste monumente, se pot solicita **studii de inserție urbană** sau **simulări volumetrice**.

Protecția patrimoniului arheologic

În zona studiată prin PUZ, la sud de zona reglementată, sunt identificate două situri arheologice **Sit arheologic Conac premodern (Kálnoki)** și **Sit arheologic Conacul Mikes** a căror zonă de protecție nu se suprapune cu zona reglementată.

În zona reglementată este identificat **Situl arheologic de locuire neolitică de la Miercurea Ciuc – Fodorkert**. Familia Fodor (nobili care apar în zona Ciucului în sec. 18) a construit conacul la capătul vestic al localității Cioboteni la sfârșitul secolului XIX, pe locul unui conac mai vechi de secol XVI-XVII (cum rezultă din materialele arheologice descoperite în zonă). Casa Fodor a fost clădită pe un sit arheologic foarte important din punct de vedere științific.

Acesta beneficiază de o zonă de protecție proprie, instituită pentru conservarea potențialului științific și arheologic al subsolului.

Restricții și măsuri obligatorii:

Regimul de autorizare: Orice lucrare de construire, modificare sau infrastructură care presupune intervenții asupra solului și subsolului este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură. Autorizația de construire se emite doar după parcurgerea etapelor de cercetare arheologică necesare.

Diagnosticul arheologic preventiv: Înainte de orice lucrare de excavație, este obligatorie realizarea unui diagnostic arheologic prin sondaje intruzive, cu scopul de a confirma sau infirma prezența vestigiilor neolitice în zonele afectate direct de construcții.

Supravegherea arheologică: Toate lucrările care implică dislocări de pământ (fundații, rețele tehnico-edilitare, sistematizare verticală, drumuri) se vor desfășura obligatoriu sub supraveghere arheologică de specialitate, realizată de personal atestat înscris în Registrul Arheologilor din România.

Descărcarea de sarcină arheologică: În cazul în care în urma diagnosticului sau a supravegherii sunt identificate vestigii, se va trece la cercetarea arheologică preventivă. Finalizarea acesteia și obținerea *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică* sunt obligatorii pentru eliberarea terenului în vederea construcției.

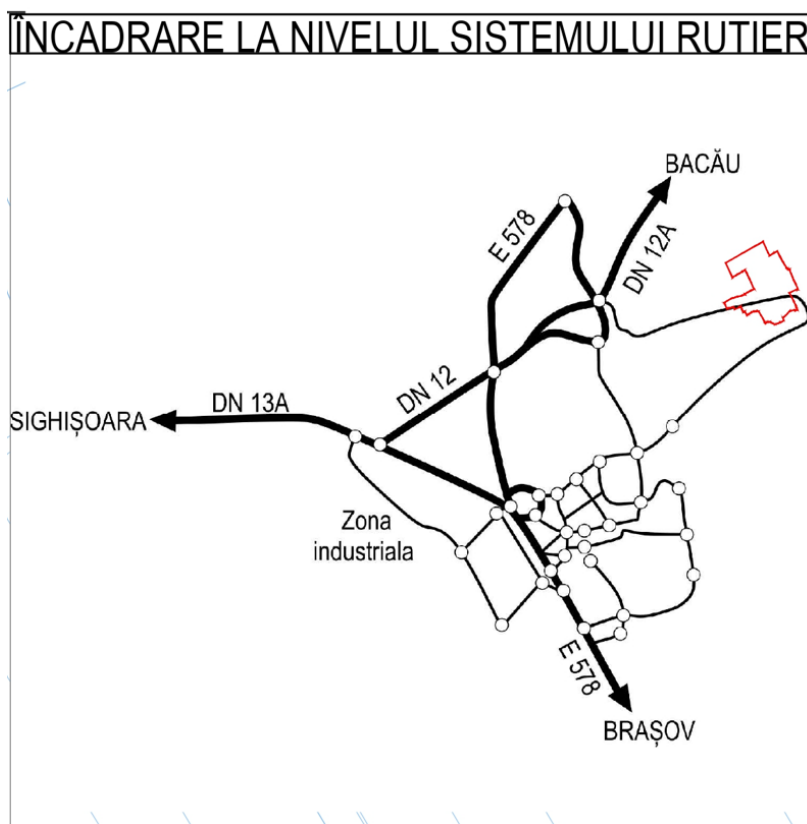
Interdicții privind modificarea reliefului: Se interzic lucrările de nivelare masivă, decapările sau orice formă de alterare a solului care nu sunt precedate de documentare arheologică, pentru a preveni distrugerea straturilor de cultură neolitică.

Procedura descoperirilor fortuite: În cazul identificării accidentale a unor obiecte sau structuri cu caracter istoric, lucrările vor fi sistate imediat, iar beneficiarul are obligația legală de a anunța în termen de cel mult 72 de ore Direcția Județeană pentru Cultură sau Primăria locală și de a asigura paza și conservarea descoperirilor până la sosirea specialiștilor și emiterea unei decizii oficiale.

8. Circulația

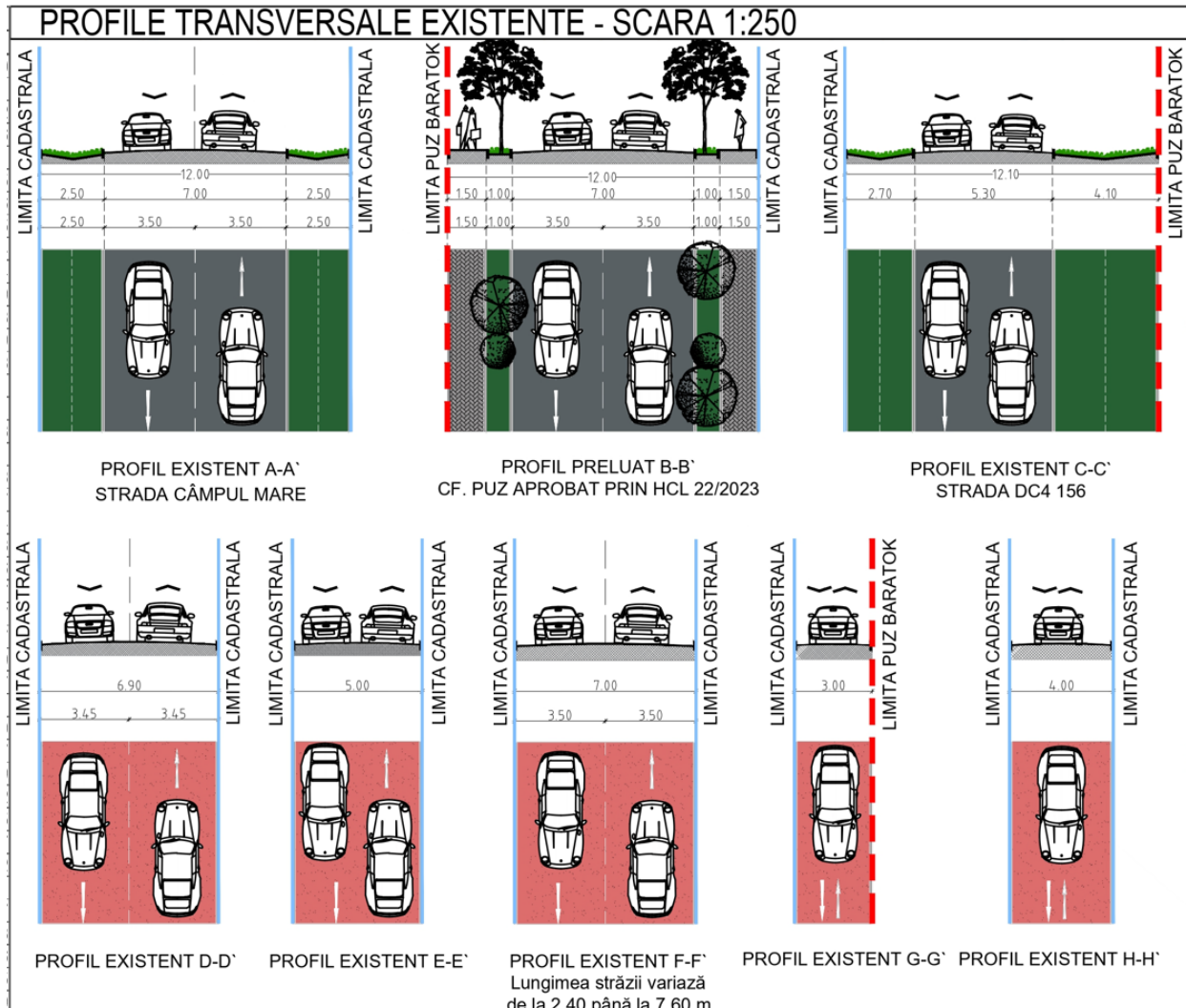
Zona studiată este deservită de rețeaua de circulație existentă a municipiului Miercurea Ciuc prin intermediul străzilor situate la limita perimetrului și în vecinătatea acestuia, care asigură legătura cu rețeaua principală de mobilitate urbană.

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



Figură 2 Accesibilitate. Încadrare

Accesul către locuințele existente se poate face direct din strada Câmful Mare, din str. Str. Huba Vezer, DC4 156 sau străzi adiacente str. Câmful Mare, cu profile detaliate în secțiunile de mai jos:



Figură 3 Profile stradale – existente

Accesul auto la amplasament se realizează în principal din trama stradală existentă aferentă zonelor de locuințe situate în proximitate, precum și prin drumuri locale cu caracter agricol sau de exploatare, cu profil variabil și amenajare neuniformă. Aceste trasee nu asigură o structură de circulație coerentă la nivelul întregii suprafețe analizate.

Rețeaua internă de circulație este slab dezvoltată, fiind caracterizată prin trasee discontinue, lățimi neuniforme și lipsa elementelor specifice străzilor urbane, respectiv trotuare, spații pentru circulația bicicletelor și zone de staționare organizate. Configurația parcelarului existent nu a permis formarea unei trame stradale regulate.

Circulația pietonală se desfășoară preponderent pe traseele rutiere existente, fără amenajări dedicate pe majoritatea sectoarelor din interiorul zonei. Legăturile pietonale cu zonele construite învecinate sunt realizate punctual, în funcție de accesurile existente.

În ceea ce privește transportul public, zona se află în aria de deservire a liniilor existente la nivel municipal, stațiile fiind amplasate pe arterele principale din proximitate. Accesibilitatea la transportul public este asigurată indirect, prin deplasare pietonală către aceste puncte.

Din punct de vedere al staționării, nu există amenajări organizate în interiorul perimetrului, parcare fiind realizată ocazional pe terenurile libere sau în incintele proprietăților din vecinătate.

Analiza situației existente evidențiază necesitatea realizării unei rețele de circulație interne structurate, care să asigure accesibilitatea tuturor parcelelor, continuitatea legăturilor cu trama urbană existentă și integrarea modurilor alternative de mobilitate.

9. Ocuparea terenurilor

Perimetrul analizat este caracterizat printr-un grad redus de ocupare cu construcții, utilizarea predominantă a terenurilor fiind agricolă sau teren liber neconstruit. Structura actuală reflectă un parcellar rezultat din divizarea proprietăților în scop agricol, cu parcele alungite, cu suprafețe variabile și acces limitat la căi de circulație publice.

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

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

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

Ca particularități ale sitului, în partea de nord-est a planului urbanistic zonal, se remarcă existența unei mici herghelii, în zona de IS.

Ocuparea existentă este punctuală și dispersată, fiind reprezentată de construcții de locuințe individuale și anexe gospodărești situate în special la limita zonei, în continuitatea țesutului construit existent. În interiorul perimetrului, prezența construcțiilor este redusă, terenurile fiind utilizate preponderent ca fânețe sau terenuri agricole.

Structura funciară este caracterizată printr-un număr mare de proprietăți private, cu limite parcelare care nu corespund cerințelor specifice dezvoltării urbane, respectiv dimensiuni, forme și orientări adecvate amplasării construcțiilor și realizării infrastructurii publice.

Suprafețele aferente circulațiilor existente sunt limitate și nu formează o rețea continuă, iar terenurile destinate dotărilor publice și spațiilor verzi nu sunt constituite la nivelul întregii zone.

Analiza ocupării terenurilor evidențiază necesitatea reorganizării structurii parcelare, stabilirii unei



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



trame stradale coerente și delimitării suprafețelor destinate funcțiilor publice, în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

10. Echipare edilitară

Zona analizată beneficiază de prezența rețelelor tehnico-edilitare în proximitatea perimetrului, acestea fiind dezvoltate de-a lungul străzilor existente care delimitează situl și în zonele rezidențiale învecinate.

Alimentarea cu apă este asigurată prin rețeaua publică existentă la nivel municipal, cu posibilitatea extinderii acesteia în interiorul perimetrului analizat prin intermediul viitoarei rețele stradale.

Evacuarea apelor uzate menajere și apelor pluviale se realizează în prezent prin racorduri la rețeaua publică de canalizare în zonele construite limitrofe, perimetrul studiat nefiind echipat integral cu infrastructură de canalizare menajeră și pluvială. Extinderea rețelelor este necesară pentru deservirea dezvoltărilor viitoare.

Alimentarea cu gaze naturale este disponibilă în proximitate, conductele existente fiind amplasate de-a lungul arterelor principale din vecinătate, cu posibilitatea extinderii către noile parcele.

Alimentarea cu energie electrică este realizată prin rețeaua existentă de distribuție, amplasamentul fiind traversat de trasee de linii electrice aeriene de medie tensiune, care generează zone de protecție și impun condiționări privind amplasarea construcțiilor și organizarea spațiilor publice.

Rețelele de telecomunicații sunt prezente în zonele construite limitrofe și pot fi extinse odată cu realizarea infrastructurii stradale.

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua electrică

Ca particularitate a sitului se remarcă prezența a două trasee LEA care traversează situl de la nord est la nord vest în partea de nord est a sitului și una care traversează situl de la est la vest paralel cu strada Câmpul Mare, ambele rețele LEA fiind de 20KV.

În momentul de față rețelele edilitare există de-a lungul str. Câmpul Mare și în sudul și vestul sitului unde există deja zone construite.

În zona de acces principal la perimetrul reglementat, respectiv strada Câmpul Mare, este elaborată documentația tehnică pentru reabilitarea infrastructurii rutiere, aflată în fază de proiect tehnic și documentație pentru autorizarea lucrărilor de construire. Proiectul vizează modernizarea unei străzi de legătură între zonele locuite Toplița Ciuc și Șumuleu Ciuc, cu un trafic estimat de aproximativ 2.500 vehicule/zi și utilizare pentru mobilitate alternativă.

Documentația prevede reconfigurarea profilului stradal prin realizarea trotuarelor, amenajarea pistei pentru biciclete, modernizarea platformei rutiere și implementarea unui sistem de colectare și evacuare a apelor meteorice prin rigole și descărcări controlate în punctele existente. Analiza situației existente a evidențiat absența facilităților pietonale, colmatarea șanțurilor și lipsa unui sistem pluvial coerent, aspecte care sunt abordate prin soluția tehnică propusă.

Principiile de echipare edilitară și de gestionare a apelor meteorice prevăzute pentru strada Câmpul Mare sunt preluate și corelate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal, rețeaua pluvială fiind extinsă la nivelul circulațiilor propuse astfel încât să se asigure colectarea separată a apelor meteorice și continuitatea sistemului tehnic.

Corelarea cu documentația de infrastructură existentă permite integrarea dezvoltării propuse în sistemul de mobilitate și echipare edilitară al municipiului, stabilind cadrul pentru realizarea etapizată a lucrărilor de urbanizare.

În prezent, echiparea edilitară a perimetrului este parțială și neuniform distribuită, fiind necesară realizarea și extinderea rețelelor tehnico-edilitare în corelare cu dezvoltarea tramei stradale și cu organizarea funcțională a zonei.

11. Probleme de mediu

Analiza cadrului natural și a situației existente evidențiază o serie de condiționări care trebuie avute în vedere în procesul de reglementare urbanistică și în realizarea intervențiilor ulterioare.

În ceea ce privește protecția mediului, în zona analizată am identificat următoarele probleme:

- lipsa amenajărilor spațiilor verzi publice.
- inexistența unor aliniamente de arbori și neîngrijirea corespunzătoare a spațiului verde existent.

Amplasamentul este traversat de linii electrice aeriene de medie tensiune, pentru care se instituie zone de protecție și siguranță conform legislației specifice. Acestea generează restricții privind amplasarea construcțiilor și impun corelarea organizării spațiilor verzi, a circulațiilor și a dotărilor publice cu culoarele tehnice existente.

În partea nordică a sitului se află o zonă de protecție aferentă unei activități zootehnice, care determină condiționări privind amplasarea funcțiunilor sensibile și necesitatea menținerii unor suprafețe neconstruite cu rol de tampon. Organizarea spațială a zonei va avea în vedere integrarea acestor suprafețe în sistemul spațiilor verzi și al circulațiilor.

Din punct de vedere hidrogeologic, studiul geotehnic nu indică prezența apei subterane la adâncimile investigate și nu evidențiază fenomene de bălțire permanentă. Cu toate acestea, caracterul actual al terenului și absența unei sistematizări verticale impun realizarea unor soluții adecvate de colectare și evacuare a apelor meteorice odată cu dezvoltarea zonei.

Structura funciară fragmentată și lipsa infrastructurii rutiere și edilitare constituie factori care pot genera utilizări necontrolate ale terenurilor și intervenții punctuale fără coerență spațială. Reglementarea urbanistică la nivel de ansamblu este necesară pentru delimitarea suprafețelor destinate circulațiilor, dotărilor publice și spațiilor verzi, precum și pentru corelarea acestora cu infrastructura existentă.

Analiza riscurilor naturale indică un nivel redus de risc geotehnic, amplasamentul nefiind afectat de alunecări de teren și nefiind încadrat în zone cu potențial semnificativ de inundabilitate. Condițiile terenului



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



permit realizarea construcțiilor cu soluții uzuale de fundare, cu respectarea recomandărilor studiilor de specialitate.

Problemele de mediu identificate sunt preponderent de natură funcțională și infrastructurală, fiind legate de integrarea culoarelor tehnice, de relația cu activitățile existente din vecinătate și de necesitatea organizării sistemului de drenaj și a spațiilor verzi.

12. Opțiuni ale populației

Evoluția recentă a municipiului Miercurea Ciuc evidențiază o orientare constantă a cererii de locuire către zonele periferice care dispun de suprafețe compacte de teren și posibilitatea realizării unei infrastructuri urbane adecvate. În arealul analizat, această tendință se reflectă prin solicitări de reglementare urbanistică, inițiative de construire și interes manifestat de proprietarii terenurilor pentru valorificarea acestora în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General.

Structura proprietății, caracterizată printr-un număr ridicat de deținători și parcele rezultate din utilizări agricole anterioare, a generat necesitatea unei abordări unitare privind organizarea spațială. Opțiunile exprimate de proprietari și de autoritatea publică locală converg către realizarea unei trame stradale coerente, asigurarea accesului la utilități și stabilirea unor reguli clare privind utilizarea terenurilor.

În cadrul zonei se remarcă interesul pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, în special locuințe individuale și forme de locuire cu densitate redusă și medie, în corelare cu dotări de proximitate și spații publice. Această orientare este susținută de poziția amplasamentului în raport cu zone rezidențiale existente, de accesibilitatea la infrastructura municipală și de condițiile naturale favorabile.

Totodată, opțiunile populației și ale proprietarilor vizează realizarea unei infrastructuri complete care să includă circulații carosabile și pietonale, rețele edilitare, spații verzi și dotări publice necesare funcționării zonei la standarde urbane. Necesitatea asigurării unui tratament echitabil pentru proprietari și a unei dezvoltări coordonate constituie elemente recurente în solicitările formulate.

Inițierea documentației de urbanism la nivel de ansamblu răspunde acestor opțiuni prin stabilirea cadrului de reglementare necesar reorganizării parcelare, delimitării suprafețelor destinate domeniului public și corelării intervențiilor private cu realizarea infrastructurii. Prin această abordare se urmărește evitarea dezvoltărilor punctuale necorelate și asigurarea unei evoluții spațiale coerente a zonei.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

13. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate pentru zona analizată evidențiază caracteristicile amplasamentului și condițiile necesare organizării spațiale și realizării infrastructurii aferente.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul prezintă condiții favorabile realizării construcțiilor, stratificația terenului fiind alcătuită din depozite granulare cu capacitate portantă ridicată. Nivelul apei subterane nu a fost interceptat la adâncimile investigate, iar categoria geotehnică indică un nivel redus de risc. Aceste caracteristici permit utilizarea unor soluții uzuale de fundare, cu respectarea recomandărilor tehnice specifice.

Analiza morfologică și a ocupării terenurilor evidențiază existența unui parcelar fragmentat, rezultat din utilizări agricole, care nu permite organizarea unei structuri urbane coerente în absența unei reglementări unitare. Gradul redus de ocupare cu construcții și lipsa suprafețelor delimitate pentru funcțiuni publice confirmă necesitatea reorganizării spațiale la nivel de ansamblu.

Analiza circulației indică o accesibilitate asigurată la nivel perimetral prin rețeaua existentă, dar evidențiază absența unei trame stradale interne și lipsa amenajărilor dedicate circulației pietonale și modurilor alternative de mobilitate. Configurația actuală impune stabilirea unei rețele ierarhizate care să asigure accesul la toate parcelele și integrarea zonei în sistemul de mobilitate urbană.

Analiza echipării edilitare arată prezența rețelelor în proximitate și posibilitatea extinderii acestora, cu condiția corelării cu dezvoltarea circulațiilor și cu delimitarea suprafețelor destinate infrastructurii publice. Amplasamentul este traversat de trasee tehnice care impun zone de protecție și condiționări privind organizarea funcțională.

Din punct de vedere al mediului, nu au fost identificate riscuri naturale majore care să limiteze dezvoltarea zonei, însă sunt necesare măsuri privind gestionarea apelor meteorice, integrarea culoarelor tehnice și menținerea unor suprafețe neconstruite în relație cu funcțiunile existente din vecinătate.

În ansamblu, studiile de fundamentare confirmă posibilitatea dezvoltării zonei în condițiile stabilirii unei structuri urbane coerente, realizării infrastructurii publice și corelării intervențiilor cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

14. Valorificarea cadrului natural

Caracteristicile cadrului natural ale amplasamentului permit organizarea spațială a zonei în corelare cu morfologia terenului, cu elementele tehnice existente și cu funcțiunile din vecinătate.

Relieful uniform, cu pante reduse, facilitează trasarea unei rețele de circulație coerente și realizarea sistematizării verticale fără lucrări de amplasare. Configurația terenului permite organizarea parcelelor și a spațiilor publice în mod continuu, asigurând accesibilitatea și utilizarea eficientă a suprafeței reglementate.

Prezența culoarelor tehnice generate de liniile electrice aeriene determină delimitarea unor suprafețe neconstruibile care pot fi integrate în sistemul spațiilor verzi, al circulațiilor pietonale și al traseelor pentru mobilitate alternativă. Aceste suprafețe contribuie la structurarea zonei și la crearea unor continuități spațiale între diferitele subzone funcționale.

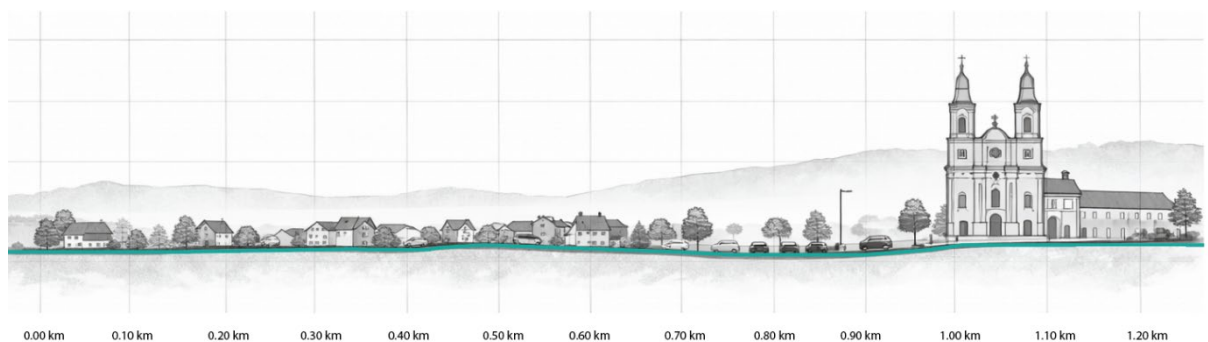
Condițiile hidrogeologice favorabile și absența fenomenelor de instabilitate permit realizarea unui sistem de colectare și evacuare a apelor meteorice integrat în infrastructura stradală și în spațiile verzi, contribuind la funcționarea adecvată a zonei și la menținerea echilibrului hidrologic.

Valorificarea cadrului natural se realizează prin corelarea elementelor neconstruibile cu structura funcțională și cu rețeaua de circulație, astfel încât acestea să participe la organizarea spațială a zonei și la definirea sistemului de spații publice.

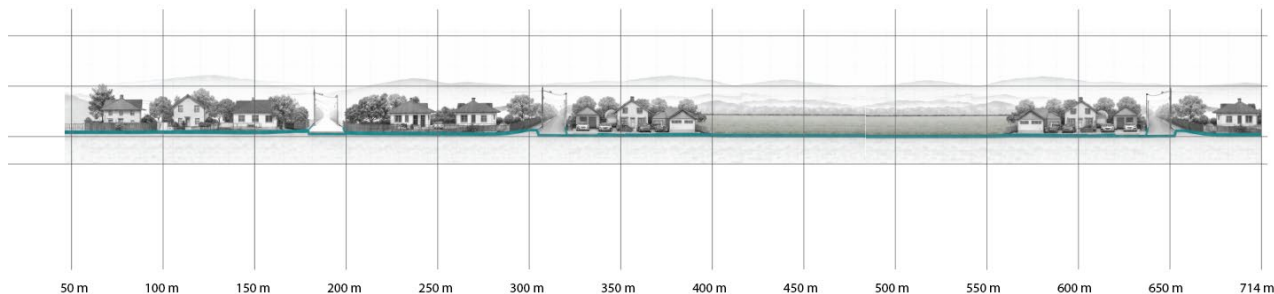
Analiza și valorificarea perspectivelor vizuale în relație cu cadrul natural și reperele construite

Analiza punctelor de perspectivă și a conurilor de vizibilitate din cadrul zonei studiate evidențiază Bazilica Șumuleu Ciuc ca reper dominant de înălțime în peisajul antropoc, perceput în relație cu fundalul natural constituit de Dealul Șumuleu, ceea ce conferă ansamblului o valoare peisagistică și culturală distinctă.

Prezenta analiză are caracter orientativ constituind un suport de fundamentare pentru etapele ulterioare de reglementare și autorizare. În funcție de soluțiile propuse prin documentațiile de urbanism sau proiectele de investiții, autoritatea publică locală poate solicita elaborarea unor studii de specialitate (ex. studii de inserție urbană sau simulări volumetrice), în vederea evaluării efectelor asupra perspectivelor valoroase și a asigurării integrării adecvate a intervențiilor peisaj.



Figură 4 - Secțiune transversală - direcția SE – NV – Mănăstirea Franciscană



Figură 5 - Desfășurată - direcția E-V - Str. Câmpul Mare

Secțiunile realizate pe direcțiile principale de vizibilitate evidențiază relația dintre configurația terenului, fronturile construite și reperul dominant reprezentat de Bazilica Șumuleu Ciuc, în corelare cu fundalul natural al peisajului deluros. Acestea permit evaluarea modului în care diferitele intervenții pot influența percepția ansamblului și constituie un suport pentru analiza impactului vizual al dezvoltărilor viitoare.

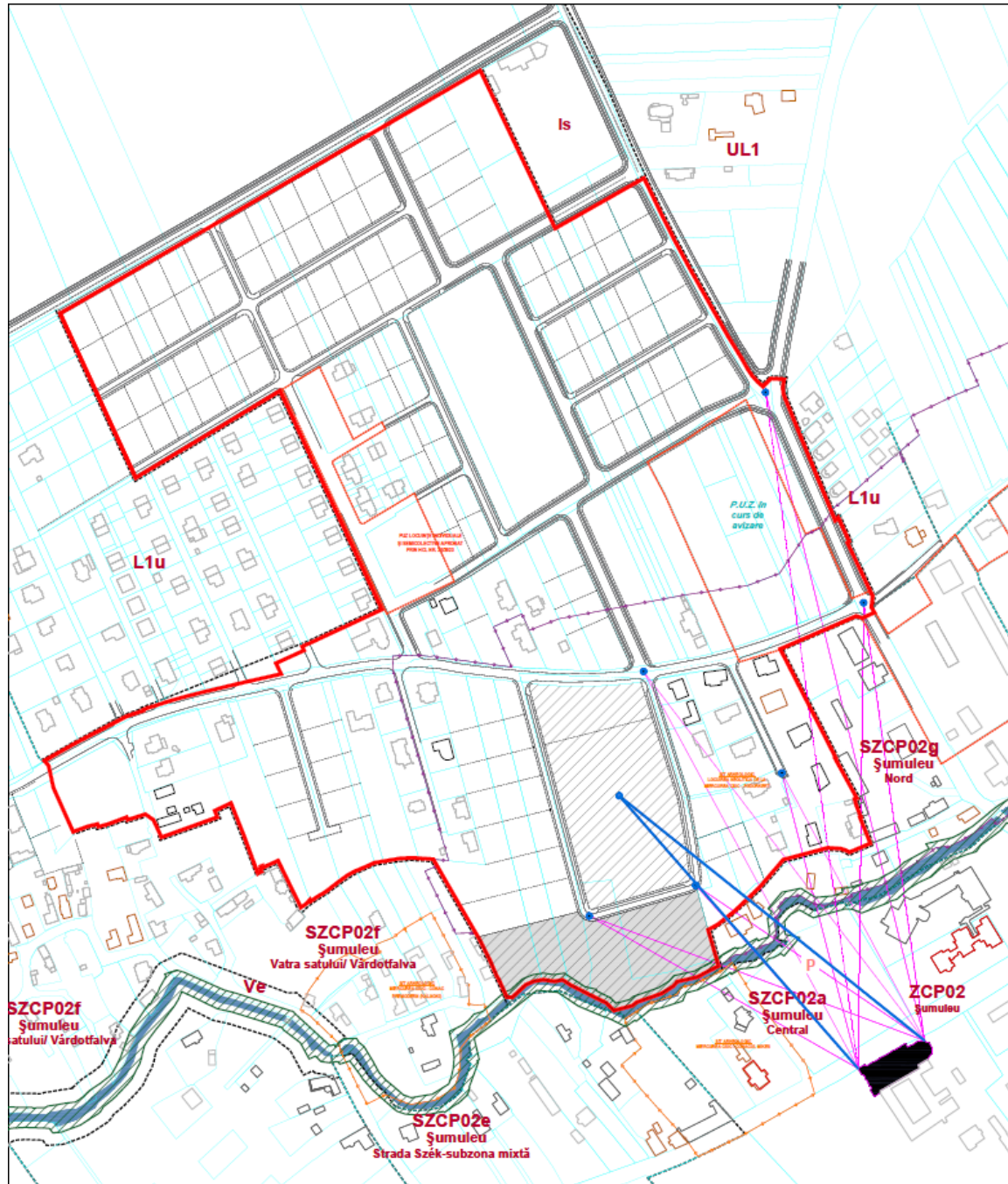


Figură 6 - Perspectivă directă str.Campul Mare

Perspectivă frontală indirectă din str. Campul Mare

Perspectiva directă evidențiază relația clară și neobturată dintre zona analizată și reperul reprezentat de Bazilica Șumuleu Ciuc, aceasta fiind percepută pe axa principală de vizibilitate, în corelare cu fundalul natural al Dealului Șumuleu.

Perspectiva frontală indirectă evidențiază percepția parțială a reperului, filtrată de fronturile construite și vegetație, în cadrul unui traseu local, relevând modul în care cadrul construit influențează vizibilitatea și integrarea acestuia în peisaj.



Figură 7 - Tipuri de perspective și conuri de vizibilitate - reper înălțime/volum - Mănăstirea Franciscană

Planul evidențiază principalele direcții de percepție către Bazilica Șumuleu Ciuc, prin reprezentarea conurilor de vizibilitate și a punctelor de observație relevante din cadrul zonei studiate. Acestea ilustrează relația vizuală dintre țesutul construit, cadrul natural și reperul dominant, precum și gradul de deschidere sau filtrare a perspectivelor în funcție de configurația urbană propusă.



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



15. Modernizarea circulației

Străzile propuse vor avea o **ierarhie bine definită prin profilul stradal și fronturi**. Pe lângă str. Câmpul Mare, străzile principale din interiorul țesutului cu caracter de stradă principală au sens dublu de circulație, și zonă verde de protecție sau zonă de parcare la stradă și benzi de biciclete. Profilele strazilor propuse variază între 12-15m. În același timp, străzile secundare, au un caracter rezidențial, cu restricții de viteză și profile de max. 9m cu sens unic. Mai jos sunt prezentate toate tipurile de profile propuse.

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Mun. Miercurea Ciuc.

Se propune realizarea unui **sistem de străzi** care preiau parte din străzile de pământ existente și formează insule coerente în interiorul cărora se pot realiza parcele optime astfel încât să se poată realiza o **viabilizare imobiliară complexă**.

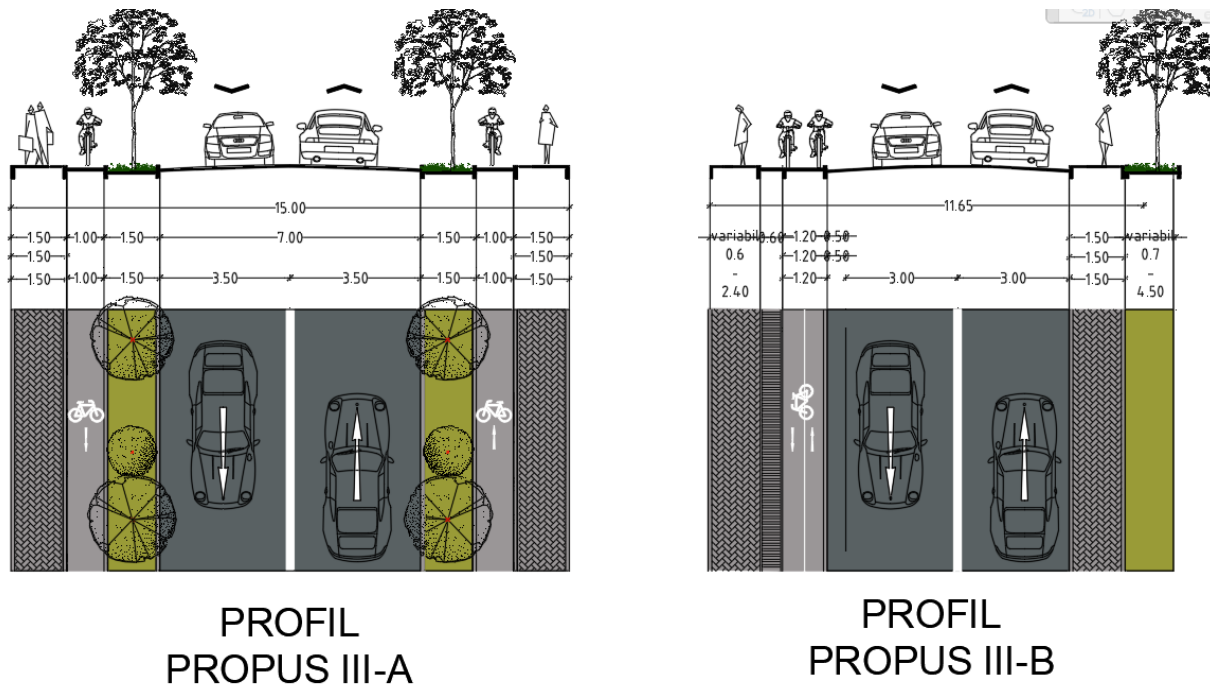
Pentru o mai bună accesibilitate a zonei cu centrul municipiului, se propune realizarea unui traseu velo ce se va lega de trama de piste de biciclete ale orașului. De asemenea, profilele noi propuse vor avea în vedere realizarea de piste de biciclete adiacente carosabilului, separate printr-o zonă verde de siguranță.

Realizarea străzilor propuse prin planul urbanistic zonal se va face pe baza studiilor de fezabilitate ordonate și aprobate de către Consiliul Local, pe baza cărora se va realiza coridorul de expropriere necesară investițiilor, conform secțiunii II. din Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, sau de către investitor, pietruit, cu fundație, în stare nivelată, până la realizarea investițiilor propuse de către APL.

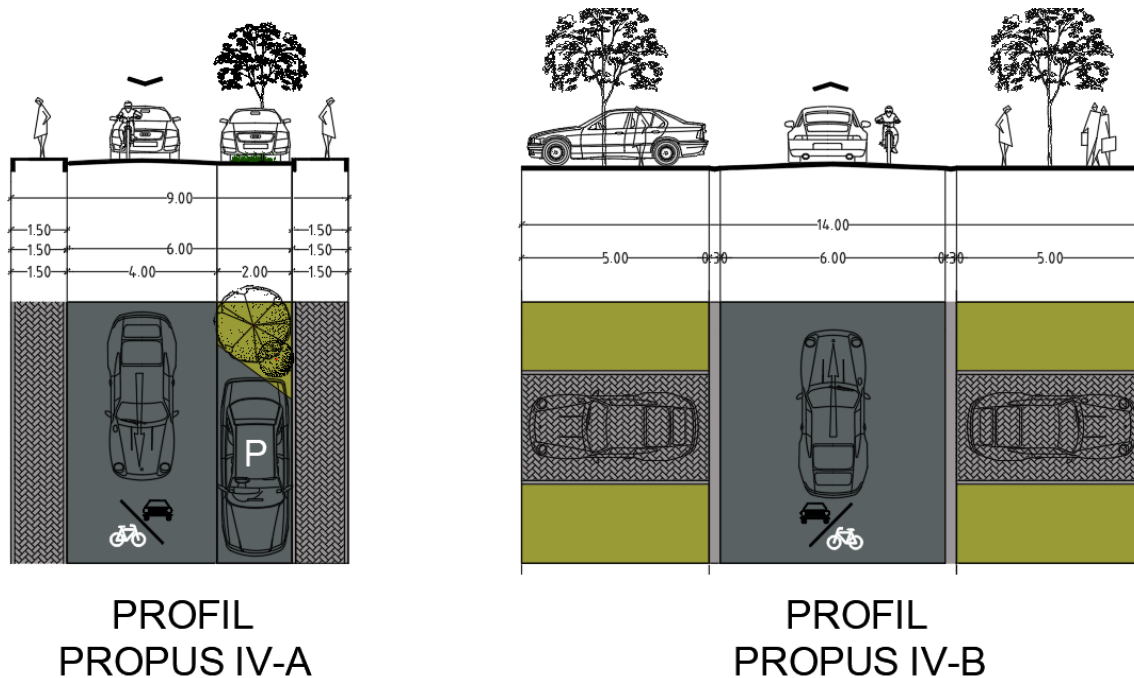
Având în vedere suprafața totală reglementată de 26 ha, scopul principal este asigurarea rețelei stradale. În aplicare, se vor respecta profilele stradale impuse prin PUZ; cât și axa drumurilor, până la elaborarea studiilor de fezabilitate pentru lucrările de realizare a infrastructurii de transport.

Cvartalele dintre străzi vor respecta reglementările de parcelare prevăzute prin PUZ, cu posibilitatea de reparcelare ulterioară, fără a fi necesară elaborarea unui nou PUZ sau PUD, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici și a reglementărilor aprobate.

Se propune re poziționarea acelor zone din domeniul public care urmează a fi utilizate ca domeniu privat, în cadrul elaborării coridorului de expropriere prin studiile de fezabilitate inițiate de APL pentru realizarea drumurilor.



Figură 8 - Profile stradale propuse - străzi principale



Figură 9 - Profile stradale propuse - străzi secundare

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.

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

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

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

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

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

Tabel 1 Asigurarea nr. de parcări

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

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

care în aceste locații de alimentație publică se desfășoară, chiar și ocazional, nunți, bancheturi, reuniuni și alte asemenea, se va asigura cel puțin un loc pentru un autocar de 50 de persoane și în plus câte un loc parcare pentru autocar de 50 de persoane la fiecare 25 de mese echivalente.

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

Numărul total de locuri de parcare în funcție de caracterul activității se stabilește prin însumarea locurilor necesare pe funcțiuni determinate în conformitate cu cele de mai sus.

Fiecare agent economic este obligat ca în zona accesului public principal să amenajeze spații destinate bicicletelor, de preferință acoperite. Capacitatea de stocare pentru fiecare caz în parte este egală cu numărul de total de parcări pentru autoturisme determinat conform regulilor stabilite în acest sens.

16. Zonificarea funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

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

Utilizările funcționale admise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement. Calitatea spațiilor publice joacă un rol important pentru valorificarea imobiliară a terenurilor aferente și va influența calitatea vieții locuitorilor. Elemente de mediu și spații verzi;
- căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- rețele de echipare edilitară;

Utilizările funcționale admise cu condiționări pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- servicii aferente funcțiunii de locuire, conform anexei nr.1 al RLU aferent PUG;
- grădinițe.

Utilizările funcționale interzise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente;
- funcțiunile industriale, în conformitate cu RLU aferent PUG.



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Reglementările privind utilizările funcționale interzise are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice – aferente zonelor de locuințe în conformitate cu anexa nr 1. din RLU.

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

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

Utilizările funcționale interzise pentru zona funcțională Uls sunt următoarele:

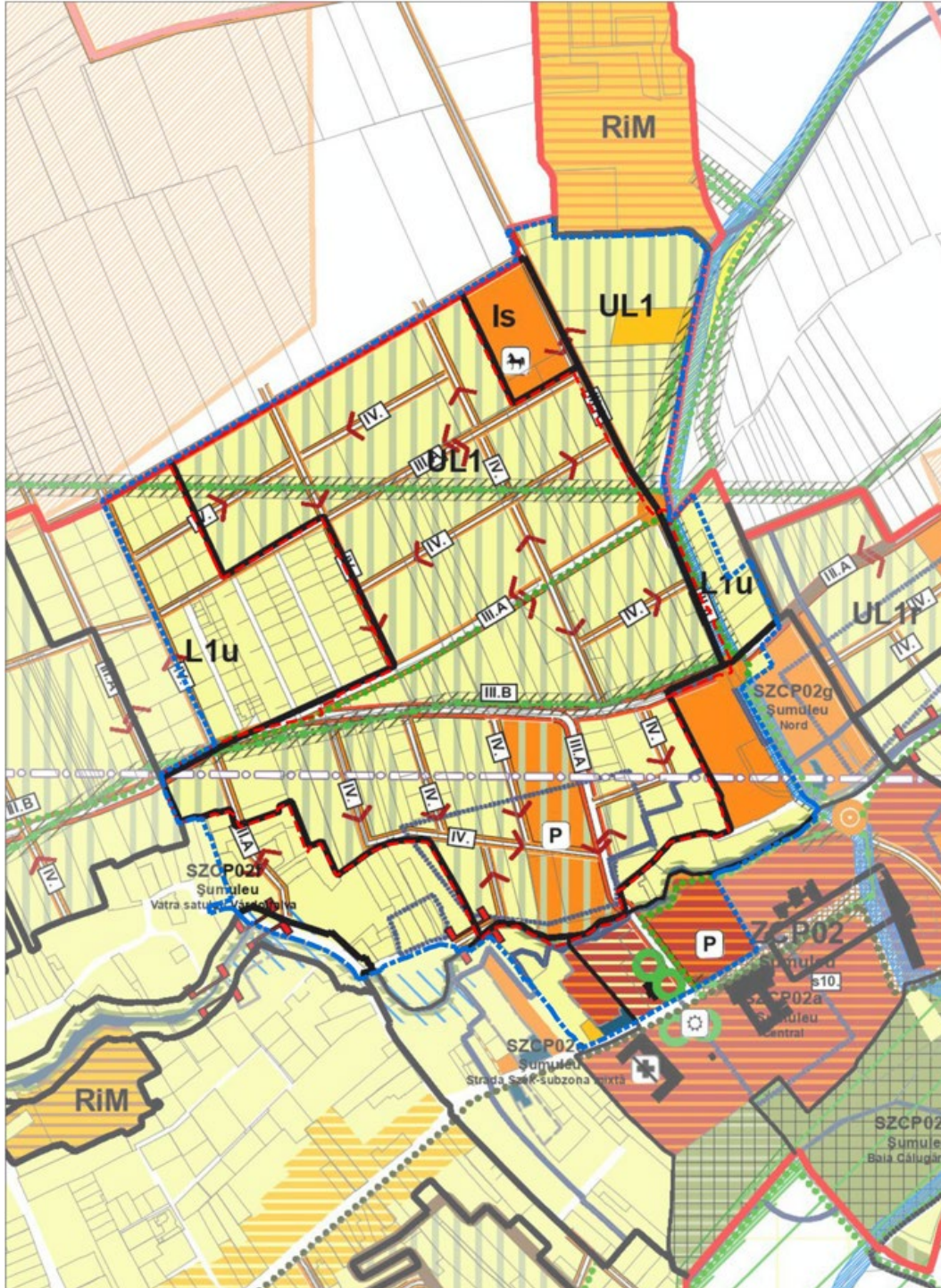
- orice utilizări altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice de pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Accesul pe parcelă se va face din străzile nou create precum și din străzile existente. Accesul pe parcelă cât și cel pietonal se vor face din circulații publice.



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Figură 10 - Zona studiată prin PUZ

Tabel 2 Reglementări existente, subzone funcționale propuse prin PUG:

Subzone funcționale	Perimetrul zonei reglementată cf. PUG (km)	Suprafața zonei reglementată cf. PUG (ha)	Suprafața după tipul reglementări de urbanizare (%)
UL1 — Locuințe cu regim redus de înălțime - Reglementări de urbanizare – obligativitate de PUZ de reparcelare aferent zonei – locuințe individuale/colective	2,21	24	92%
Uis – zonă de instituții și servicii – Reglementări de urbanizare -obligativitate de PUZ de reparcelare aferent zonei Funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comerț	0,65	2	8%
Total	2,86 km	26 hm	100,00%

Indici urbanistici

Conform P.U.G. zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc, în UTR **UL1 Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare)**.

Regim juridic

Terenul pe care urmează a se realiza investiția (terenul ce a generat P.U.Z.) se află în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc și este reprezentat de **proprietăți private ale persoanelor fizice si/sau juridice, proprietăți din domeniul public al UAT Miercurea Ciuc precum și terenuri rezervă la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra acestora.**

Majoritatea terenurilor din zona studiată sunt terenuri private ale persoanelor fizice sau juridice. Terenurile publice administrate de primăria municipiului sunt reprezentate de străzile existente

Regim economic

Destinația zonei conform Regulament Local de Urbanism (RLU), aferent Plan Urbanistic General (PUG) al Municipiului Miercurea Ciuc aprobat cu Hotărârea Consiliului Local (HCL) nr. 376 din 2018 este **UL1-Locuințe cu regim redus de înălțime și Uis.**

Regim tehnic:

UTR (cf. PUG)	BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ		
	Utilizare teren	Suprafață	
		mp	%
UL1	Teren liber de construcții	198.747,65	75,84%
	Zona locuințe cu regim redus de înălțime	42.236,38	16,12%
	Zona mixta	0,00	0,00%
	Zona servicii si comert	1.503,68	0,57%
	Zona verde cu rol de agrement	0,00	0,00%
	Zona cai de comunicare si transport	19.584,29	7,47%
	TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ	262.072,00	100%

Tabel 3 Bilanț teritorial, existent

Zonificare funcțională – reglementări

Dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung va trebui să țină cont de **PUG mun. Miercurea Ciuc aprobat cu H.C.L. nr. 367/ 2018**, unde zona studiată prin PUZ se află încadrată în **zona UL1**.

Utilizările funcționale admise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement. Calitatea spațiilor publice joacă un rol important pentru valorificarea imobiliară a terenurilor aferente și va influența calitatea vieții locuitorilor. Elemente de mediu și spații verzi;
- căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- rețele de echipare edilitară;

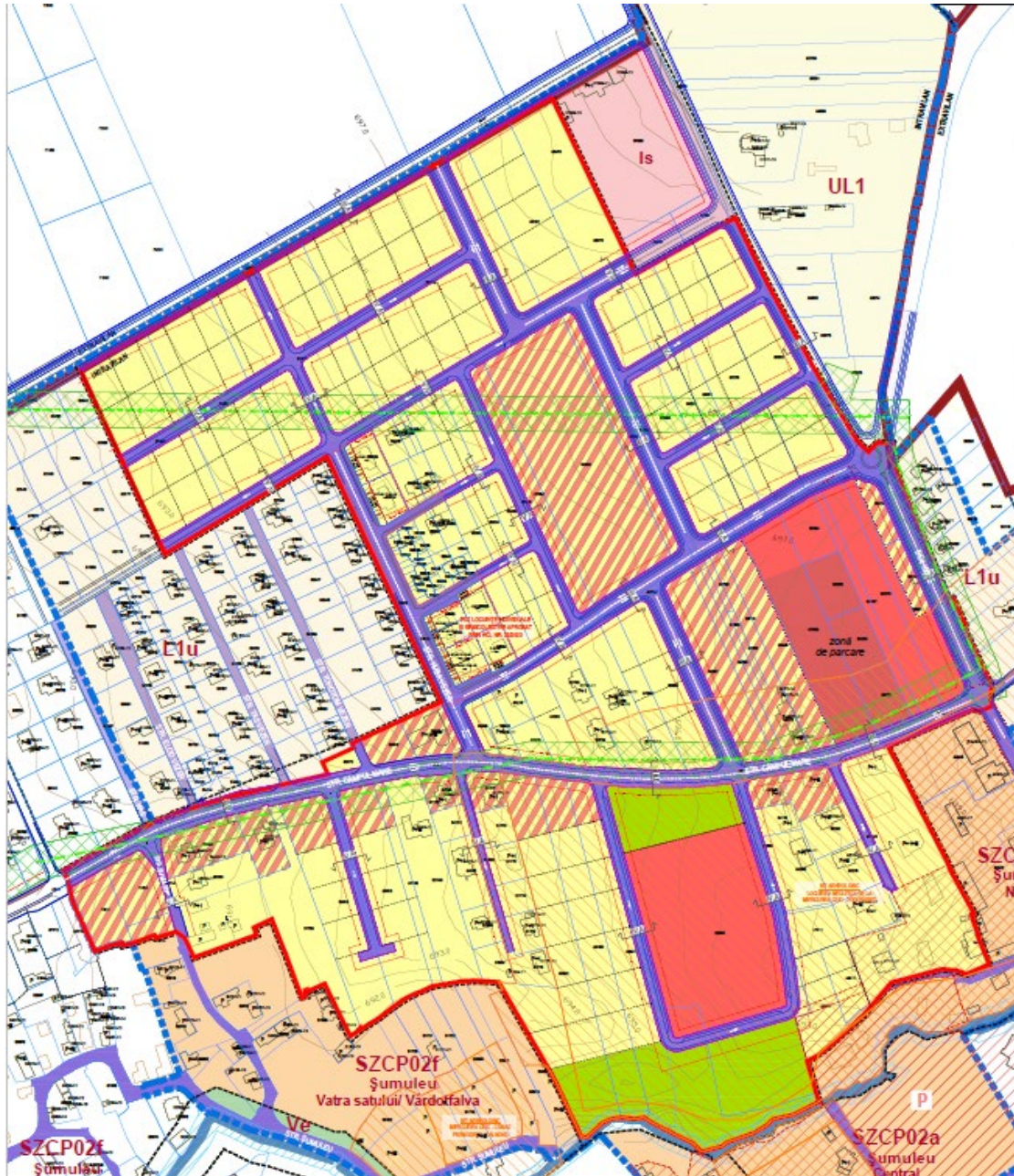
Pentru zona reglementată prin PUZ:

- Existent conform P.U.G. Municipiul Miercurea - Ciuc aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018
 - **UTR UL1** Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare)
- Propus prin prezentul PUZ pentru zona reglementată:
 - **Zonă locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare**
 - **Zonă mixtă**
 - **Zonă instituții și servicii**
 - **Zonă verde cu rol de agrement**

Bilanț teritorial propus:

UTR (cf. PUG)	BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ			BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA PROPUSA		
	Utilizare teren	Suprafață		Utilizare teren	Suprafață	
		mp	%		mp	%
UL1	Teren liber de construcții	198.747,65	75,84%	Teren liber de construcții	0,00	0,00%
	Zona locuinte cu regim redus de inaltime	42.236,38	16,12%	Zona locuinte cu regim redus de inaltime si functiuni complementare	137.500,32	52,47%
	Zona mixta	0,00	0,00%	Zona mixta	39.764,91	15,17%
	Zona servicii si comert	1.503,68	0,57%	Zona institutii si servicii	25.764,01	9,82%
	Zona verde cu rol de agrement	0,00	0,00%	Zona verde cu rol de agrement	13.055,23	4,98%
	Zona cai de comunicatie si transport	19.584,29	7,47%	Zona cai de comunicatie si transport	46.005,67	17,55%
	TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ	262.072,00	100%	TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ	262.072,00	100%

Tabel 4 Bilanț teritorial, propus



Figură 11: Schema funcțională propusă prin PUZ

Zona spații verzi

Prevederile Planului de Urbanism General cu privire la spațiile verzi vor fi preluate de către Planul de Urbanism Zonal și vor servi ca prevederi minimale.

Prezentul PUZ propune realizarea de spații verzi în partea centrală a zonei, cu acces din strada Câmpul Mare, deservind astfel toate zonele de locuire și servicii propuse precum și în partea de sud având un rol de pol verde local în raport cu cadrul natural reprezentat de părul Șumuleu.



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Spațiile verzi plantate vor fi amenajate astfel:

- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului;
- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor;
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Condiționări

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

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la RLU aferent PUZ, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
 - a) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
 - satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
 - elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
 - pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.
 - b) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:
 - încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
 - elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
 - pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
 - activitatea se va desfășura numai în interior.

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

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

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

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

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

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

17. Dezvoltarea echipării edilitare

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

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică.

Alimentarea cu gaz se va face prin racordarea la rețeaua de gaze naturale existentă.

Evacuarea apelor uzate se face printr-un branșament la **rețeaua publică de canalizare menajeră**.

Se propune rețea de canalizare pluvială.

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua electrică

Ca particularitate a sitului se remarcă prezența a **două trasee LEA care traversează situl** de la nord est la nord vest în partea de nord est a sitului și una care traversează situl de la est la vest paralel cu strada Câmpul Mare, ambele LEA sunt de 20KV.

În momentul de față rețelele edilitare există de-a lungul str. Câmpul Mare și în sudul și vestul sitului unde există deja zone construite. Dezvoltarea echipării edilitare a zonei se realizează în corelare cu organizarea tramei stradale propuse și cu etapizarea intervențiilor urbanistice, având ca obiectiv asigurarea funcționării unitare a tuturor subzonelor reglementate.

Rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații vor fi extinse din infrastructura existentă în proximitatea amplasamentului și vor fi dimensionate în funcție de funcțiunile propuse și de capacitatea de dezvoltare a zonei.

Pe toate circulațiile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va asigura echiparea completă cu rețele edilitare, acestea urmând a fi amplasate în mod coordonat în domeniul public, preponderent subteran, în culoarele tehnice aferente profilurilor stradale. Organizarea rețelelor va avea în vedere accesul facil pentru exploatare și mentenanță, precum și evitarea interferențelor între diferitele sisteme tehnice.

Sistemul de alimentare cu apă va fi realizat prin extinderea conductelor existente și prin constituirea unei rețele buclate, care să asigure continuitatea alimentării și posibilitatea intervențiilor tehnice. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețea de canalizare gravitațională, corelată cu configurația terenului și cu punctele de racord existente.

Apele meteorice vor fi colectate printr-un sistem separat, integrat în infrastructura stradală, cu soluții care pot include rigole, conducte dedicate și suprafețe permeabile în cadrul spațiilor verzi, în vederea reducerii debitelor de scurgere și a menținerii echilibrului hidrologic.



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelelor existente și, după caz, prin realizarea de noi puncte de transformare, amplasate în corelare cu structura funcțională. Traseele liniilor electrice aeriene existente vor fi luate în considerare în organizarea spațiilor și a infrastructurii, cu respectarea zonelor de protecție.

Rețeaua de gaze naturale va fi extinsă de-a lungul circulațiilor propuse, asigurând racordarea parcelelor și a dotărilor publice. Rețelele de telecomunicații vor fi realizate concomitent cu celelalte utilități, în infrastructură subterană. Rețelele de telecomunicații nefuncționale vor fi dezafectate.

Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza etapizat, în corelare cu realizarea circulațiilor și cu organizarea parcelară, constituind o condiție prealabilă pentru autorizarea construcțiilor.

18. Protecția mediului

Măsurile privind protecția mediului au în vedere integrarea dezvoltării propuse în cadrul natural existent, limitarea impactului asupra factorilor de mediu și asigurarea condițiilor pentru funcționarea durabilă a zonei.

Organizarea spațială a zonei propune corelarea suprafețelor construibile cu sistemul spațiilor verzi, al circulațiilor și al culoarelor tehnice, astfel încât elementele neconstruibile generate de rețelele existente și de zonele de protecție să fie valorificate ca parte a structurii verzi. Suprafețele aferente zonelor de protecție ale liniilor electrice aeriene și ale funcțiunilor existente din vecinătate vor fi utilizate preponderent pentru amenajări peisagistice, circulații pietonale și trasee pentru mobilitate alternativă.

Gestionarea apelor meteorice se va realiza printr-un sistem separat de canalizare pluvială, integrat în infrastructura stradală și completat de soluții de infiltrare și retenție în cadrul spațiilor verzi, în vederea reducerii scurgerilor de suprafață și a menținerii echilibrului hidrologic. Sistemul de sistematizare verticală va fi proiectat astfel încât să evite acumulările de apă și să asigure drenajul controlat al terenului.

Protecția solului va fi asigurată prin limitarea lucrărilor de terasament la strictul necesar, prin reutilizarea stratului vegetal în amenajările peisagistice și prin stabilirea unor suprafețe minime de spații verzi conform prevederilor regulamentare. Organizarea parcelară și a circulațiilor va avea în vedere menținerea continuității suprafețelor permeabile.

Din punct de vedere al calității aerului și al mediului acustic, funcțiunile propuse sunt compatibile cu caracterul zonei, nefiind prevăzute activități cu impact semnificativ asupra factorilor de mediu. Structura funcțională, caracterizată preponderent prin locuire și dotări de proximitate, contribuie la limitarea traficului de tranzit și la reducerea surselor de poluare.

Integrarea culoarelor tehnice și a zonelor de protecție în sistemul spațiilor publice contribuie la crearea unor zone tampon între funcțiuni și la asigurarea unor condiții adecvate de confort ambiental. În relație cu activitățile existente din vecinătate vor fi menținute distanțele și suprafețele neconstruite necesare reducerii impactului potențial.



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Măsurile de protecție a mediului vor fi detaliate în etapele ulterioare de proiectare, prin proiectele de specialitate privind infrastructura edilitară, amenajările peisagistice și organizarea spațiilor publice, cu respectarea legislației în vigoare.

Planul urbanistic zonal propune organizarea funcțională a zonelor în vederea creării cadrului și confortului urban necesar.

Protecția calității apelor

- Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua de apă existentă
- În zonă va exista sistem de canalizare care va prelua atât apele menajere cât și pluviale
- Apele pluviale de pe aleile de acces vor fi direcționate către sistemul de canalizare. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streșinilor sau a apelor meteorice pe terenul funcțiunilor vecine.

Protecția aerului

- Se recomandă instalarea de centrale termice individuale cu combustibil gaze naturale. Acest tip de încălzire este în momentul de față cel mai performant din punctul de vedere al costurilor și cel mai puțin poluant.
- Gazele arse rezultate pot fi factor de poluare a mediului dacă emisiile de componente poluante nu se înscriu în prescripțiile Ord. 462/95. Pentru eliminarea gazelor de ardere sunt contruite coșuri metalice de fum autoportante prin acoperiș. Se va asigura controlul și verificare tehnică periodică a centralelor termice și a instalațiilor anexe.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

- Activitatea nu generează zgomote și vibrații. Din amplasarea pe teren și materialele de construcție și finisaje utilizate se vor asigura limitele admisibile din STAS 10009-82.
- Pe perioada execuției nu se vor folosi utilaje și echipamente care să producă zgomot și vibrații peste limitele admise.

Protecția împotriva radiațiilor

- Nu este cazul

Protecția solului și a subsolului

- Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia cu un operator autorizat contractul de ridicare periodică a deșeurilor.
- Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol.
- Platforma parcarilor și platformele vor fi impermeabilizate pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- Nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- Se vor menține și întreține în mod corespunzător spațiile verzi publice și private prevăzute în proiect.
- Pentru construcții și amenajări sportive se propun spații verzi și plantate în proporție de minimum 30% din suprafața terenului.
- Nivelul estimat al zgomotului ambiental se consideră că se încadrează în prevederile normelor în vigoare pentru evitarea disconfortului și a altor efecte nocive asupra populației.

Gospodărire deșeurilor generate pe amplasament

- Din activitatea desfășurată pe amplasament vor rezulta următoarele tipuri de deșuri:
- deșuri menajere - se precolectează în pubele tip euro, fiind evacuate periodic de o firmă specializată.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

- Nu este cazul.

Lucrări de reconstrucție ecologică

- Nu este cazul

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Pe perioada de execuție se vor implementa sisteme de prevenire a riscurilor unor accidente cu efecte asupra factorilor de mediu: dotări și măsuri pentru instruirea personalului, managementul exploatării și analiza periodică a punerii în practică a propunerii de conformare pentru controlul emisiilor de poluanți, supravegherea activităților de protecție a mediului etc.

Prin soluția tehnică adoptată de către proiectant și prin măsurile ce se vor lua pe timpul exploatării, factorii poluanți vor fi controlați astfel încât aceștia să se încadreze sub limitele maxime admise de normele și legislația în vigoare.

19. Obiective de utilitate publică

Organizarea zonei prin prezentul Plan Urbanistic Zonal presupune delimitarea și constituirea unor suprafețe destinate obiectivelor de utilitate publică, necesare funcționării corespunzătoare a zonei și integrării acesteia în structura urbană a municipiului.

Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

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

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

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



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Obiectivele de utilitate publică includ în principal rețeaua de circulații carosabile și pietonale, traseele pentru mobilitate alternativă, rețelele tehnico-edilitare, spațiile verzi cu acces public, precum și suprafețele destinate dotărilor de proximitate. Acestea sunt stabilite în corelare cu structura funcțională propusă și cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

Rețeaua stradală propusă reprezintă elementul principal al domeniului public, asigurând accesul la parcele, continuitatea legăturilor cu trama urbană existentă și suportul pentru amplasarea infrastructurii edilitare. Profilurile stradale includ spații dedicate circulației pietonale, zonelor verzi de aliniament și, după caz, traseelor pentru biciclete.

Suprafețele destinate spațiilor verzi publice sunt stabilite în relație cu zonele de protecție existente, cu structura circulațiilor și cu necesitatea realizării unor zone de recreere la nivel local. Acestea contribuie la asigurarea echilibrului între suprafețele construite și cele neconstruite și la crearea unei rețele de spații publice continue.

Dotările de utilitate publică vor fi amplasate în funcție de structura funcțională a zonei și de necesarul generat de dezvoltarea locuirii, putând include funcțiuni educaționale, servicii de proximitate, echipamente sportive și spații pentru activități comunitare.

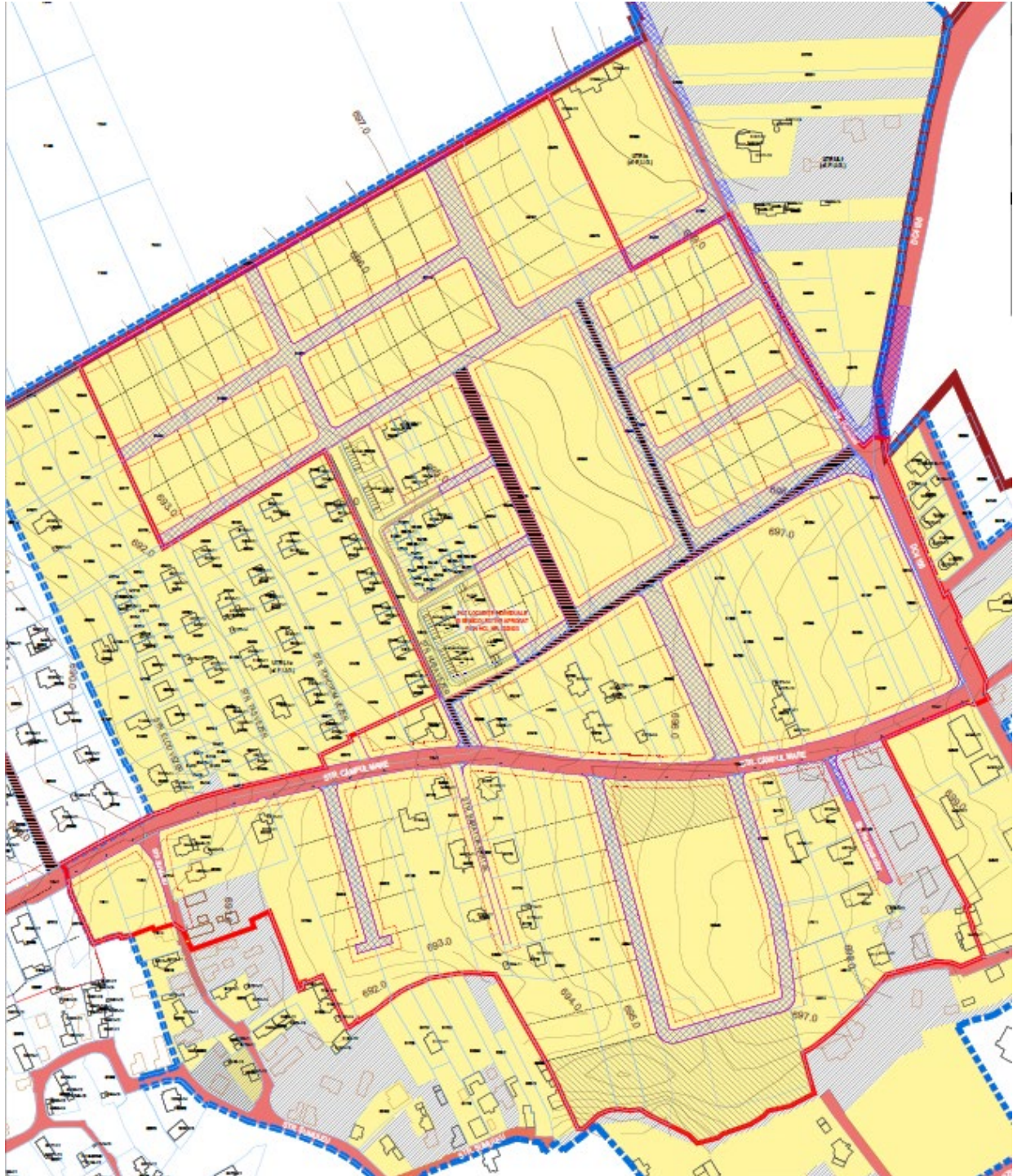
Rețelele tehnico-edilitare constituie, de asemenea, obiective de utilitate publică și vor fi amplasate în domeniul public aferent circulațiilor, în culoare tehnice coordonate, asigurând deservirea întregii zone reglementate.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi constituite prin operațiuni de reorganizare parcelară și vor fi transferate în domeniul public conform prevederilor legale și ale documentațiilor de urbanism aplicabile, în corelare cu realizarea infrastructurii.

Circulația terenurilor

Circulația terenurilor va fi dependentă de obiectivele de interes public propuse și modificările apărute în infrastructura de transport (trasee rutiere, pietonale, modernizări ale tramei stradale, instituirea de zone de protecție etc.). Se propun:

- treceri de terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al municipiului pe traseul tramei stradale propuse;
- treceri de terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul privat al municipiului.



Figură 12 - Tipuri de proprietate - circulația terenurilor

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII

Implementarea prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal se va realiza etapizat, în corelare cu organizarea parcelară, realizarea infrastructurii publice și dezvoltarea investițiilor private, cu respectarea condițiilor stabilite prin regulamentul local de urbanism aferent.

În etapa următoare aprobării documentației se vor elabora proiectele tehnice de specialitate pentru rețeaua de circulații, echiparea edilitară și amenajarea spațiilor publice, pe baza profilurilor și traseelor stabilite prin PUZ. Realizarea infrastructurii va constitui premisă pentru autorizarea construcțiilor și pentru funcționarea unitară a zonei.

Se vor întocmi documentațiile necesare operațiunilor de reorganizare parcelară și constituirii domeniului public, în vederea delimitării suprafețelor destinate circulațiilor, rețelelor tehnico-edilitare, spațiilor verzi și dotărilor de utilitate publică. Aceste operațiuni se vor realiza în conformitate cu prevederile legale și cu etapizarea stabilită de autoritatea publică locală.

Pentru fiecare subzonă se vor elabora documentații de autorizare a construcțiilor care vor respecta reglementările urbanistice aprobate, recomandările studiilor de fundamentare și condițiile impuse prin avizele obținute. În cadrul etapelor ulterioare se vor detalia soluțiile privind sistematizarea verticală, gestionarea apelor meteorice, amplasarea punctelor de transformare și organizarea spațiilor verzi.


Realizarea rețelelor edilitare se va corela cu execuția circulațiilor, astfel încât echiparea completă a domeniului public să fie asigurată anterior sau concomitent cu dezvoltarea parcelelor. Implementarea va avea în vedere posibilitatea realizării etapizate a lucrărilor, cu menținerea continuității funcționale a zonei.

Monitorizarea modului de aplicare a reglementărilor se va realiza de către autoritatea publică locală, care va urmări corelarea investițiilor cu prevederile documentației aprobate și cu strategiile de dezvoltare urbană ale municipiului.

Măsurile stabilite asigură cadrul necesar pentru dezvoltarea coordonată a zonei, realizarea infrastructurii publice și integrarea intervențiilor private în structura urbană a municipiului.



Sef proiect,
Arh. Doina HARDA



Întocmit,
urb. Vlad VĂCARU
urb. Ana-Maria BRAICĂU

Nr. proiect

403/21.04.2023

Faza:

PUZ

Titlu:

„ELABORARE PUZ BARÀTOK KERTJE”

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM



TOTAL BUSINESS LAND

Beneficiar:

MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

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

Şef proiect:

Arh. Doina HARDA

Exemplar:

1

Cuprins

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE	4
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	6
1.5. Condiții de aplicare	6
1.6. Derogări de la prevederile regulamentului	7
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR	8
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	10
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii	10
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii	11
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară	12
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții, parametrii urbanistici	13
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri	14
CAPITOLUL III – ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	16
CAPITOLUL IV – PRESCRIȚII SPECIALE PE ZONE, SUBZONE ȘI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	17
L – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare	17
M – Zonă mixtă	24
Is - Zonă instituții și servicii	31
Va - Zonă verde cu rol de agrement	37
Anexe	41

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 „BARÁTOK” se aplică teritoriului delimitat cu **linie roșie întreruptă** în Planul de Reglementări care face parte integrantă din prezentul regulament.

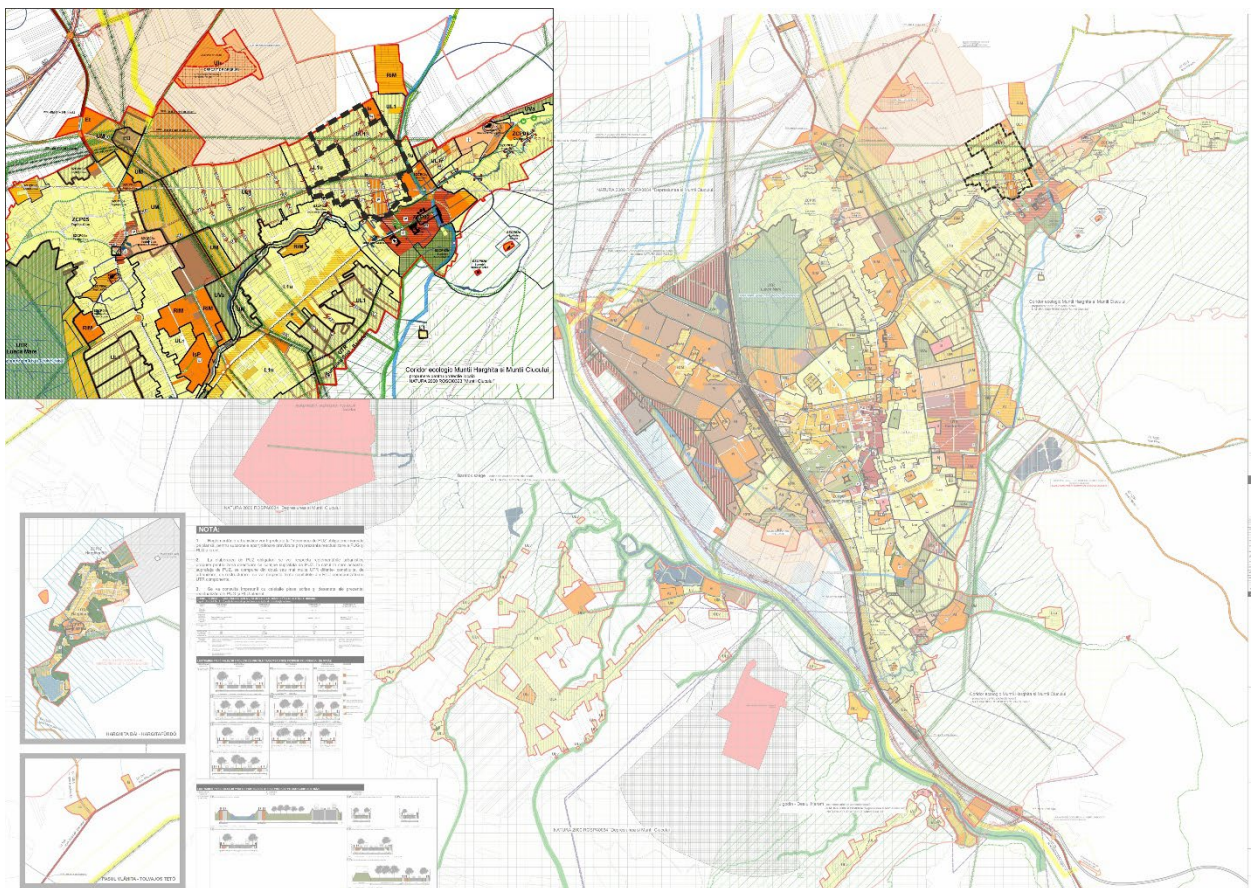
Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea Ciuc, pe partea nord-estică a orașului. Vecinătățile zonei sunt următoarele:

- **Nord - vest:** subzona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1U (conform PUG Municipiului Miercurea Ciuc), limita intravilanului municipiului, respectiv o zonă și subzonă de instituții și servicii - Is - Baza hipica.
- **Nord - est:** zona și subzona de instituții și servicii - Is, zona de urbanizare, subzona locuințe cu regim redus de înălțime — UL1, subzona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1U, zona construită protejată -ZCP02 Șumuleu, subzona SZCP02g — Șumuleu Nord.
- **Sud - est:** zona construită protejată - ZCP02 Șumuleu, subzona SZCP02g — Șumuleu Nord, zone cu locuințe de toate tipurile, zona construită protejată - ZCPO02 Șumuleu, subzonele SZCP02a - Șumuleu Central și SZCP02g — Șumuleu subzona cu profil rezidențial.
- **Sud - vest:** zona construită protejată - ZCPO2 Șumuleu, subzona SZCP02f - Șumuleu Vardotfalva, vatra satului, zona de urbanizare, subzona locuințe cu regim redus de înălțime — UL1.
-

1.4. Corelări cu alte documentații de urbanism

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

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



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

1.5. Condiții de aplicare

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

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

RLU se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor, amplasate pe oricare

categorie de terenuri care fac obiectul prezentului PUZ. Îndeplinirea reglementarilor cuprinse în RLU aferent prezentului PUZ sunt obligatorii la autorizarea construcțiilor:

- *Elaborarea de către investitor a proiectelor tehnice necesare pentru echiparea edilitar-urbanistică a teritoriului ce a fost definit ca o etapa în procesul de urbanizare prin PUZ:*
 - *Rețele de apă potabilă, gestiunea apelor uzate și meteorice, rețele electrice și puncte de transformare, iluminat public etc. și a racordurilor acestora la infrastructura urbană majoră (unde este cazul);*
 - *Căi de acces/ străzi, pentru acestea ținând cont de profile transversale în conformitate cu reglementările PUG și a normelor tehnice specifice.*
- *Autorizarea lucrărilor de echipare edilitar-urbanistică;*
- *Realizarea de către proprietar a lucrărilor de echipare edilitar-urbanistice și recepția acestora;*
- *Intabularea noi structuri urbane, inclusiv a suprafețelor ce intră în proprietate publică.*

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

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

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

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

1.6. Derogări de la prevederile regulamentului

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

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

- *condiții de fundare dificile care justifică un mod de construire diferit de cel admis prin prezentul regulament;*
- *descoperirea în urma săpăturilor a unor 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 trebuiesc 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 26ha, situate în intravilanul localității (conform Certificatului de Urbanism nr. 271/17.04.2025).

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. Amplasarea acestora se va realiza cu respectarea condițiilor de protecție a arborilor ce urmează a fi păstrați. Modul de realizare a construcțiilor și amenajărilor aferente va asigura protejarea sistemului radicular, a trunchiului și a coroanei arborilor existenți, pe întreaga durată a execuției și exploatării.

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.

Nocivitățile fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), substanțele poluante și alte nocivități din aerul, apa și solul zonelor locuite nu vor putea depăși limitele maxime admisibile din standardele în vigoare.

Zonele de protecție sanitară vor fi stabilite, conform prevederilor legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit eliberate de instituțiile abilitate, respectând următoarele clauze:

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atâta distanțelor legale față de limita proprietăților și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

Prevederile stabilite în conformitate cu cerințele avizelor și notificărilor emise de autoritățile competente în domeniul sănătății publice, respectiv Direcția de Sănătate Publică Harghita, contin următoarele cauze, necesar a fi respectate:

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să se facă în zonele de locuit, pe terenuri sigure și salubre, care să asigure:

- protecția populației față de producerea unor fenomene naturale, precum alunecări de teren, inundații sau avalanșe;
- reducerea degajării sau infiltrării de substanțe toxice, inflamabile ori explozive, apărute ca urmare a poluării mediului;
- sistem centralizat sau individual de alimentare cu apă potabilă, în conformitate cu normele legale în vigoare;
- sistem de canalizare care să asigure preluarea, colectarea, evacuarea și transportul apelor uzate și meteorice, precum și epurarea corespunzătoare înainte de evacuare;
- sistem de colectare selectivă a deșeurilor menajere;
- protecția sănătății populației față de poluarea antropică cu compuși chimici, radiații și/sau contaminanți biologici.

Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire pentru clădiri de locuințe sau funcțiuni socioculturale, pe baza studiilor elaborate de instituții abilitate, până la înlăturarea riscului.

La zonificarea funcțională a localităților se va avea în vedere separarea funcțiilor, raportul de interdependență al diferitelor zone funcționale și evitarea incompatibilităților în zonele destinate locuirii și funcțiilor complementare acestora.

Zonele de protecție sanitară vor fi stabilite conform prevederilor legale aplicabile, precum și pe baza avizelor corespunzătoare dotărilor tehnico-edilitare ale zonelor de locuit, emise de instituțiile abilitate.

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană a distanțelor legale față de limitele proprietăților și zonele de protecție sanitară, precum și a principiului „celui mai vechi amplasament”, conform art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico-edilitare:

- platforme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere, amplasate la minimum 10 m de ferestrele locuințelor, împrejmuite, impermeabilizate, prevăzute cu pantă de scurgere și racord la canalizare, dimensionate conform cantității de deșeuri generate și ritmului de evacuare;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate conform normativelor în vigoare;
- spații pentru gararea și parcare a autovehiculelor, situate la minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă parcare a autovehiculelor de mare tonaj (peste 3,5 t), a autobuzelor, remorcilor, precum și desfășurarea activităților de reparații auto.

Între unitățile industriale sau activitățile care poluează factorii de mediu ori produc zgomot și vibrații și teritoriile protejate învecinate se vor asigura zone de protecție sanitară.

Noxele fizice (zgomot, vibrații, radiații ionizante și neionizante), precum și substanțele poluante din aer, apă și sol nu vor depăși limitele maxime admisibile prevăzute în legislația în vigoare.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone dacă aceasta conduce la apariția unor riscuri pentru sănătatea populației.

Zonele destinate odihnei și recreerii se vor amplasa în locuri cu avantaje naturale (păduri, ape, relief variat). În aceste zone este interzisă amplasarea:

- a) obiectivelor industriale poluante sau generatoare de zgomot și vibrații;
- b) unităților zootehnice;
- c) unităților de transport;
- d) stațiilor de epurare și a depozitelor de deșeuri;
- e) arterelor de circulație cu trafic rutier intens.

În zonele de odihnă și recreere se vor asigura:

- a) alimentare cu apă potabilă;
- b) grupuri sanitare și sisteme de colectare selectivă a deșeurilor;
- c) sisteme de canalizare pentru colectarea și evacuarea apelor uzate;
- d) spații pentru animale de companie, cu sisteme de colectare a dejecțiilor;
- e) mobilier urban (bănci, zone pentru picnic).

Unitățile vor fi racordate la sisteme publice de alimentare cu apă sau la surse proprii conforme cu normele de calitate pentru apa potabilă și vor fi dotate cu instalații interioare conform normativelor.

Unitățile vor fi racordate la sisteme publice de canalizare; în lipsa acestora, vor fi prevăzute instalații proprii de colectare, tratare și evacuare a apelor uzate, astfel încât să nu se producă poluarea solului, apei sau aerului.

Apărarea împotriva riscurilor naturale

Zonele cu riscuri naturale sau antropice vor fi desemnate ca zone cu interdicție de construire a clădirilor cu destinație de locuințe sau socioculturale, pe baza studiilor elaborate de către instituții abilitate,

până la înlăturarea riscului.

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.

Este obligatorie materializarea pe planurile reglementărilor urbanistice a riscurilor identificate la nivelul UAT [exemple: Zone inundabile sau alunecări de teren, benzinării, rezervoare GPL, linii de înaltă tensiune, operatori economiei sursă de risc etc.) precum și a restricțiilor impuse de acestea potrivit Planului de Analiză și Acoperire a Riscurilor al localității.

Se interzice schimbarea destinației funcționale a unor zone, dacă prin aceasta se creează premisa apariției de riscuri pentru sănătatea populației din zona locuită.

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.

Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1,5 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit.

b) Amplasarea față de drumurile publice:

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

c) Amplasarea față de aliniament:

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

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

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

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

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

- Terasele/ balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim

1,20m.

- În cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,50m față de cota de călcare exterioră 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.

Amplasarea în parcelă a construcțiilor va ține cont de prevederile Normativului de Securitate la incendiu a construcțiilor, indicativ P118/2025 privind asigurarea măsurilor de limitare a propagării incendiului la vecinătăți și al numărului de fațade la care trebuie asigurat accesul carosabil pentru intervenție în funcție de destinația construcțiilor care se vor realiza.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice direct sau prin servitute conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor în condițiile reglementate de Anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu HG. nr. 525 din 1996 colaborate cu prevederile art.78. alin. (3) din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu OMAI nr.163/2007.

Accesurile se vor evita să fie 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.

La dimensionarea căilor de acces pentru autospeciale se vor avea în vedere prevederile Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane aprobate prin Ordinul ministrului transporturilor nr. 49/1998.

2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Întrucât în zona studiată există obiective ale sistemului de distribuție, pentru orice amplasare viitoare a unor construcții se vor respecta prevederile conținute în Normele tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.R.E. nr. 89/10.05.2018 și publicat în Monitorul Oficial al României, Partea I, Nr. 462/05.06.2018 și în Legea energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 cu modificările și completările ulterioare.

Autorizarea executării 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.

În faza documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC)/Proiect Tehnic (PT) este necesar elaborarea unui studiu de coexistență în care vor fi stabilite condițiile de coexistență între obiectivul propus și instalațiile energetice existente în funcțiune, ale operatorului de distribuție DEER Sucursala Harghita.

Utilitățile în zonă se vor dimensiona pentru alimentarea cu apă a hidranților de stins incendii în cazul în care este obligatorie prevederea unor astfel de instalații conform prevederilor art. 4.1. și art. 6.1 din Normativul de securitate la incendiu a construcțiilor. partea a II-a, Instalații de stingere indicativ P118-2/2013 sau ale prevederilor Normativului privind proiectarea, executia și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare ale localităților, indicativ NP 133-2022, volumul I - Sisteme de alimentare cu apă atunci când parametri tehnici ai rețelei de alimentare de apă permit.

Se va respecta și Art. 49 litera f) din Legea Nr. 123/2012 energiei electrice și a gazelor naturale conform căreia pentru protejarea rețelelor electrice de distribuție, se interzice persoanelor fizice și juridice să limiteze sau să degradeze, prin executia de împrejurire, prin construcții ori prin orice alt mod, accesul

la instalatii al operatorului de distributie.

La stabilirea amplasamentelor clădirilor de locuit se vor preciza și amplasamentele următoarelor dotări tehnico- edilitare:

- platforme destinate pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere, care vor fi amenajate la distanță de minimum 10 m de ferestrele locuințelor, vor fi împrejmuite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere și vor fi prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare, vor fi dimensionate pe baza indicelui maxim de producere a gunoiului și a ritmului de evacuare a acestuia și vor fi întreținute în permanentă stare de curățenie;
- spații de joacă pentru copii, amenajate și echipate cu mobilier urban specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel încât să fie evitată accidentarea utilizatorilor; spații amenajate pentru gararea și parcare a autovehiculelor populației din zona respectivă, situate la distanțe de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit; în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum ar fi autovehiculele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparatii si întreținere auto.
- sunt permise pergole, platforme acoperite pentru autovehicule, filegorii doar în partea posterioară a loturilor, cu respectarea condițiilor de amplasament, finisare, culori, învelitori.

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:

- a. parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
- b. 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

1. Reglementări privind circulația terenurilor și parcelărilor

Circulația terenurilor și parcelările se vor realiza în baza prezentului PUZ. Proprietarii vor efectua subparcelările necesare pentru drumurile publice sau spațiile verzi, cu respectarea condițiilor de parcelare prevăzute în PUZ.

2. Condiții pentru emiterea autorizațiilor de construire

Emiterea autorizațiilor de construire este condiționată de realizarea operațiunilor cadastrale (alipiri/dezmembrări) în baza unui plan de parcelare conform PUZ, precum și de asigurarea drumurilor de acces și a tuturor utilităților publice (apă, canalizare menajeră, energie electrică), în conformitate cu art. 13 alin. (1)–(2), art. 25 alin. (1)–(4) și art. 26 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. 525/1996, republicată și actualizată.

3. Realizarea străzilor propuse prin PUZ

Realizarea străzilor prevăzute în PUZ se va efectua pe baza studiilor de fezabilitate aprobate de Consiliul Local, în vederea stabilirii coridorului de expropriere conform secțiunii II din Legea 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Alternativ, acestea pot fi executate de investitor în variantă provizorie (strat pietruit, fundație și nivelare) până la implementarea investițiilor definitive de către administrația publică locală.

În zonele destinate investitorilor de locuințe colective parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare.

În cadrul zonei reglementate, PUZ modifică limitele subzonelor față de cele din PUG, și propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separat de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.

Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare al terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultată prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

Calculul parametrilor urbanistici se face în conformitate cu Legea 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, anexa nr.2 „Definirea termenilor utilizați în lege”, punctul „indicatori urbanistici”.

Parcelarea internă se va conforma din punct de vedere dimensional și ca organizare general, normelor specifice în vigoare.

Autorizarea construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime la cornișă, respectiv a înălțimii admise, stabilite în cadrul planșei de reglementări urbanistice aferente prezentului regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejuriri

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

- 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*;
- Spațiile verzi se vor conforma diferit având la bază tipologia funcțiunii permise, respectând RGU, conform HG 525/1996, Anexa 6.
- Deasupra construcțiilor subterane – garaje, spații tehnice, se vor putea amenaja spații verzi, cu condiția ca grosimea minima a stratului de pământ vegetal să fie minim 40cm. Se va



Total Business Land SRL
(în insolvență, în insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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 păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,00 m ,cu excepția zonelor de economie terțiară, unde înălțimea va fi cea specifică activității industriale, în condiții de siguranță.

Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

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

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

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 UL-1 Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare)
- Propus prin prezentul PUZ pentru zona reglementată:
 - L - Zonă locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
 - M - Zonă mixtă
 - IS - Zonă instituții și servicii
 - Va - Zonă verde cu rol de agrement

Unități și subunități funcționale:

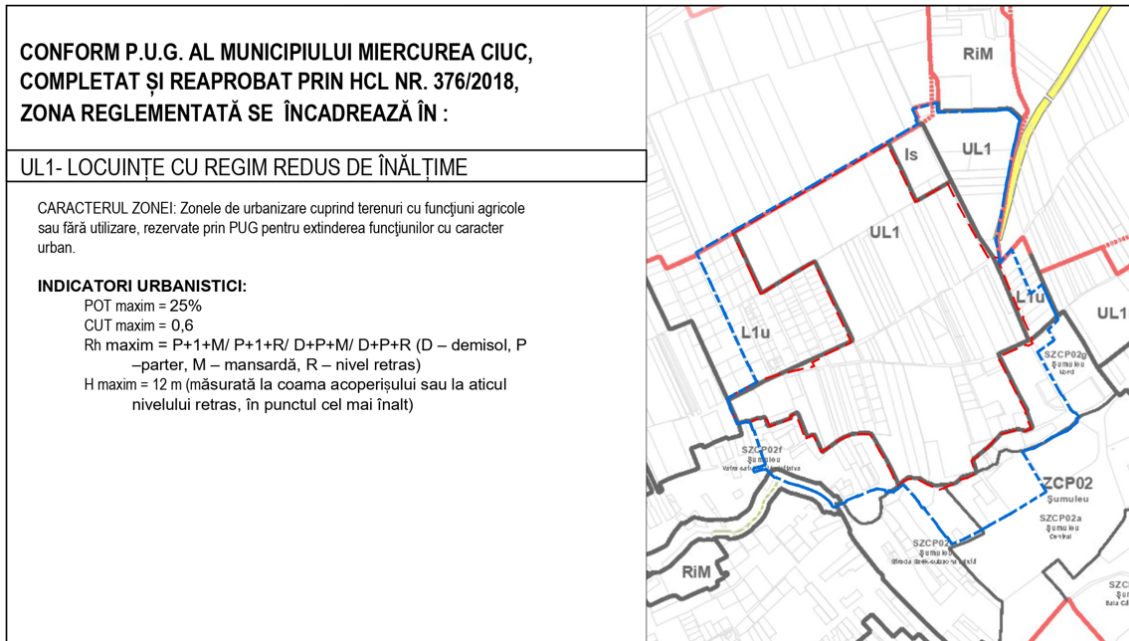
Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:

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

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

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investițiilor a determinat reprezentarea terenului ce a generat PUZ în **4 subzone funcționale**:

- L - Zonă locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
- M - Zonă mixtă
- IS - Zonă instituții și servicii
- Va - Zonă verde cu rol de agrement



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

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

Zone funcționale:

L – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare

DESCRIEREA ZONEI

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

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

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

Apărarea împotriva inundațiilor

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

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

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

Se admit extinderea, mansardarea și supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare edilitară și configurare prevăzute în prezentul regulament, precum și a indicatorilor urbanistici maxim admiși.

În cazul mansardării, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului (CUT), suprafața nivelului mansardei (SN) se va considera reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit, de asemenea, următoarele utilizări cu condiționări:

1. Servicii aferente funcțiunii de locuire

(conform Anexei 1 la prezentul regulament), prestate în special de proprietari, cu respectarea cumulativă a următoarelor condiții:

- a) suprafața utilă ocupată de acestea nu va depăși 120 mp;
- b) activitățile nu vor produce poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c) activitățile se vor desfășura exclusiv în interiorul clădirilor;
- d) se vor asigura 1–2 locuri de parcare în interiorul parcelei, destinate vizitatorilor ocazionali.

2. Grădinițe și creșe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) respectarea suprafețelor minime (utile, desfășurate și libere) aferente fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe și creșe, indicativ NP 011-97;
- b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru organizarea ocupării parcelei;
- c) pe parcelă nu se admit alte funcțiuni.

3. Funcțiuni turistice cu caracter intravilan, cu respectarea următoarelor condiții:

- a) încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b) elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru organizarea ocupării parcelei;
- c) pe parcelă nu se admit alte funcțiuni;
- d) activitățile se vor desfășura exclusiv în interiorul clădirilor.

4. Locuințe colective, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a reglementărilor specifice zonei L – locuințe cu regim redus.

Art. 3 Utilizări interzise

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

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

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

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

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

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

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate 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, în afară de garaje, se va retrage de la această 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. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 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 3 m, clădirea în afară de garaje, se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retrasă față de această limită de proprietate.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

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

- clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișa 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 cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Prin amplasarea și configurarea volumetrică a construcțiilor se vor proteja perspectivele stradale către monumentele istorice din zonă, în special către:

- ansamblul Mănăstirea Franciscană;
- biserica mănăstirii franciscane „Vizita Mariei la Elisabeta”;

- fostul Conac Mikes;
- ansamblul Casa Kalot;
- fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;
- fostul sediu al scaunului Ciuc;
- Conacul Fodor;

Construcțiile noi nu vor obtura sau diminua percepția stradală acestor repere urbane.

În cazul parcelelor situate pe direcții de vizibilitate către aceste monumente, se pot solicita studii de inserție urbană sau simulări volumetrice.

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea regulilor din prezentul regulament astfel încât:

- să respecte scara clădirilor existente;
- să nu genereze volume dominante în raport cu monumentele istorice din zonă;
- să păstreze perspectivele vizuale valoroase.

Se va acorda o atenție deosebită:

- retragerilor față de limitele de proprietate;
- alinierii cornişelor construcțiilor existente;
- relației volumetrice dintre construcții.

Art. 8 Circulații și accese

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

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

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. 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 **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) integrându-se armonios în contextul construit existent și în peisajul urban. Se vor folosi materiale naturale, locale, iar

colorile se vor înscrie în peisajul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate conform Regulamentului local de publicitate Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL 354/2023.

Tip învelitoare – acoperiș:

Construcțiile noi vor avea acoperiș tip șarpantă, realizat recomandat în două sau patru ape. Sunt permise teșirile tradiționale la părțile laterale ale coamei.

Nu se admit:

- acoperișuri tip terasă pentru volumele principale;
- acoperișuri cu forme complexe sau disproporționate față de volumetria clădirii.
- nu sunt permise coșurile de fum metalice.

Excepție pot face:

- copertinele de acces,
- închiderile de terase,
- volumele secundare,

Unghi șarpantă:

Panta acoperișului va fi cuprinsă între 38° și 55°, astfel încât să fie compatibilă cu tipologia arhitecturală specifică zonei.

Stabilirea pantei se va face în funcție de:

- proporțiile clădirii;
- contextul construit existent;
- relația vizuală cu monumentele istorice din proximitate.

Pe o zonă de max. 20 % din suprafața acoperișului (copertine, acoperiș terasă etc.) pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă fâltuită, cu excepția tablei plane lucioasă, de recomandat din cupru, tablă de titan-zinc sau cu aspect asemănător.

Materiale pentru învelitori

Pentru învelitori sunt admise exclusiv următoarele materiale:

- țiglă ceramică – nuanțe de roșu cărămiziu și gri antracit
- șindrilă
- învelitorile din policarbonat sunt acceptate doar pe porțiunile nevizibile din domeniul public / pe partea posterioară a construcțiilor, văzute din stradă.

Învelitorile vor avea finisaj mat și culori naturale.

Nu sunt admise:

- tablă lucioasă sau reflectorizantă;
- panouri metalice profilate cu aspect industrial;
- materiale sintetice care imită materiale tradiționale, învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Materiale pentru fațade și tâmplării

Se vor utiliza materiale compatibile cu caracterul zonei, precum:

- tencuieli minerale;
- tencuieli decorative mate;
- lemn/ placaje de lemn;
- elemente metalice simple.

Nu sunt admise:

- placajele de faianță și plăcile ceramice destinate pardoselilor sau placării pereților de interior;
- finisaje lucioase sau reflectorizante;

- culori stridente sau contrastante cu peisajul urban.
- lăcuirea soclurilor de piatră;
- tâmplării confecționate din metal, geam armat cu plasă din metal;
- balustrade sau alte elemente integral din inox, fier forjat;

Paleta cromatică va fi una naturală, neutră, specifică zonelor istorice.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

De asemenea, este interzisă amplasarea pe fațadele vizibile din spațiul public a:

- unităților exterioare de climatizare;
- antenelor satelit;
- cablajelor aeriene

Acestea vor fi amplasate în zone secundare ale construcției sau mascate arhitectural.

Art. 13 Spații libere si spații plantate

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

Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată locuințe) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare avand prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).

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

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

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

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

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat in condițiile prezentului regulament se vor planta, in zonele publice, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

Art. 14 Imprejmuiri

Parcelele vor fi imprejmuite pe toate laturile.

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

Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Se recomandă:

- garduri semi-transparente sau opace;
- combinații de zidărie tencuită sau aparentă, lemn și metal;
- înălțime moderată: 1.80-2.00m;
- împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Nu sunt admise:

- materiale industriale vizibile (panouri metalice, PVC etc.);
- elemente integral din inox, fier forjat;
- utilizarea policarbonatului ca dublare, sau ca material principal;
- utilizarea șipcilor metalice de gard care imită lemnul.

Împrejmirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, 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 2.00m.

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.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Se admite un POT maxim de **25%**.

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

Se admite un CUT maxim de **0,6%**.

M – Zonă mixtă

DESCRIEREA ZONEI

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

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

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

Apărarea împotriva inundațiilor

Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta 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, 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, funcțiuni de loisir public, 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.

Funcțiunea de parcare, circulație rutieră interioară și amenajări aferente specifice funcțiunii, prin documentații/studii de specialitate, respectând normativele tehnice în vigoare, NP 24-2022, privind proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor.

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 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 3 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele posteriore 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.

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, în afară de garaje, se va retrage de la această 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. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 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 3 m, clădirea în afară de garaje, se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retrasă față de această limită de proprietate.

Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.

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

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

Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

Pentru toate situațiile

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

Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posteriore 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. 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

Prin amplasarea și configurarea volumetrică a construcțiilor se vor proteja perspectivele stradale către monumentele istorice din zonă, în special către:

- ansamblul Mănăstirea Franciscană;
- biserica mănăstirii franciscane „Vizita Mariei la Elisabeta”;
- fostul Conac Mikes;
- ansamblul Casa Kalot;
- fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;
- fostul sediu al scaunului Ciuc;
- Conacul Fodor;

Construcțiile noi nu vor obtura sau diminua percepția stradală a acestor repere urbane.

În cazul parcelelor situate pe direcții de vizibilitate către aceste monumente, se pot solicita studii de inserție urbană sau simulări volumetrice.

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea regulilor din prezentul regulament astfel încât:

- să respecte scara clădirilor existente;

- să nu genereze volume dominante în raport cu monumentele istorice din zonă;
- să păstreze perspectivele vizuale valoroase.

Se va acorda o atenție deosebită:

- retragerilor față de limitele de proprietate;
- alinierii cornişelor construcțiilor existente;
- relației volumetrice dintre construcții.

Art. 8 Circulații și acces

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

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

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

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

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

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 trei 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+2+M**, **P+2+R**, **D+P+1+M**, **D+P+1+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 **12 m**.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **16 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 pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate conform Regulamentului local de publicitate Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL 354/2023.

Tip învelitoare – acoperiș:

Construcțiile noi vor avea acoperiș tip șarpantă, realizat recomandat în două sau patru ape. Sunt permise țesirile tradiționale la părțile laterale ale coamei.

Nu se admit:

- acoperișuri tip terasă pentru volumele principale;

- acoperișuri cu forme complexe sau disproporționate față de volumetria clădirii.
- nu sunt permise coșurile de fum metalice.

Excepție pot face:

- copertinele de acces,
- închiderile de terase,
- volumele secundare,

Unghi sarpantă:

Panta acoperișului va fi cuprinsă între 38° și 55°, astfel încât să fie compatibilă cu tipologia arhitecturală specifică zonei.

Stabilirea pantei se va face în funcție de:

- proporțiile clădirii;
- contextul construit existent;
- relația vizuală cu monumentele istorice din proximitate.

Pe o zonă de max. 20 % din suprafața acoperișului (copertine, acoperiș terasă etc.) pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă fâltuită, cu excepția tablei plane lucioasă, de recomandat din cupru, tablă de titan-zinc sau cu aspect asemănător.

Materiale pentru învelitori

Pentru învelitori sunt admise exclusiv următoarele materiale:

- țigla ceramică – nuanțe de roșu cărămiziu și gri antracit
- șindrila
- învelitorile din policarbonat sunt acceptate doar pe porțiunile nevizibile din domeniul public / pe partea posterioară a construcțiilor, văzute din stradă.

Învelitorile vor avea finisaj mat și culori naturale.

Nu sunt admise:

- tablă lucioasă sau reflectorizantă;
- panouri metalice profilate cu aspect industrial;
- materiale sintetice care imită materiale tradiționale, învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Materiale pentru fațade și tâmplării

Se vor utiliza materiale compatibile cu caracterul zonei, precum:

- tencuieli minerale;
- tencuieli decorative mate;
- lemn/ placaje de lemn;
- elemente metalice simple.

Nu sunt admise:

- placajele de faianță și plăcile ceramice destinate pardoselilor sau placării pereților de interior;
- finisaje lucioase sau reflectorizante;
- culori stridente sau contrastante cu peisajul urban.
- lăcuirea soclurilor de piatră;
- tâmplării confecționate din metal, geam armat cu plasă din metal;
- balustrade sau alte elemente integral din inox, fier forjat;

Paleta cromatică va fi una naturală, neutră, specifică zonelor istorice.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

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

De asemenea, este interzisă amplasarea pe fațadele vizibile din spațiul public a:

- unităților exterioare de climatizare;
- antenelor satelit;
- cablajelor aeriene

Acestea vor fi amplasate în zone secundare ale construcției sau mascate arhitectural.

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.

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

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

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 zonele publice, 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 Imprejmuiri

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

Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.

Se recomandă:

- garduri semi-transparente sau opace;
- combinații de zidărie tencuită sau aparentă, lemn și metal;
- înălțime moderată: 1.80-2.00m;
- împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Nu sunt admise:

- materiale industriale vizibile (panouri metalice, PVC etc.);
- elemente integral din inox, fier forjat;
- utilizarea policarbonatului ca dublare, sau ca material principal;
- utilizarea șipcilor metalice de gard care imită lemnul.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, 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 împrejmuirilor va fi de 2.00m.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Se admite un POT maxim de **50%**.

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

Se admite un CUT maxim de **1,4%**.

Is - Zonă instituții și servicii

DESCRIEREA ZONEI

Zona este formată din parcele izolate care adăpostesc funcțiuni publice/ private, după caz, de interes general (sedii administrative, instituții de învățământ, ocrotire a sănătății, instituții de asistență socială, biserici, instituții culturale și altele asemenea).

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

Apărarea împotriva inundațiilor

Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta 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 ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

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

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

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

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

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

Prin amplasarea și configurarea volumetrică a construcțiilor se vor proteja perspectivele stradale către monumentele istorice din zonă, în special către:

- ansamblul Mănăstirea Franciscană;
- biserica mănăstirii franciscane „Vizita Mariei la Elisabeta”;
- fostul Conac Mikes;
- ansamblul Casa Kalot;
- fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;
- fostul sediu al scaunului Ciuc;
- Conacul Fodor;

Construcțiile noi nu vor obtura sau diminua percepția stradală acestor repere urbane.

În cazul parcelelor situate pe direcții de vizibilitate către aceste monumente, se pot solicita studii de inserție urbană sau simulări volumetrice.

Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea regulilor din prezentul regulament astfel încât:

- să respecte scara clădirilor existente;
- să nu genereze volume dominante în raport cu monumentele istorice din zonă;
- să păstreze perspectivele vizuale valoroase.

Se va acorda o atenție deosebită:

- retragerilor față de limitele de proprietate;
- alinierii cornișelor construcțiilor existente;
- relației volumetrice dintre construcții.

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 carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

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

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+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+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 **12m**.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși **16m**.

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate conform Regulamentului local de publicitate Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL 354/2023.

Tip învelitoare – acoperiș:

Construcțiile noi vor avea acoperiș tip șarpantă, realizat recomandat în două sau patru ape. Sunt permise teșirile tradiționale la părțile laterale ale coamei.

Nu se admit:

- acoperișuri tip terasă pentru volumele principale;
- acoperișuri cu forme complexe sau disproporționate față de volumetria clădirii.
- nu sunt permise coșurile de fum metalice.

Excepție pot face:

- copertinele de acces,
- închiderile de terase,
- volumele secundare,

Unghi șarpantă:

Panta acoperișului va fi cuprinsă între 38° și 55°, astfel încât să fie compatibilă cu tipologia arhitecturală specifică zonei.

Stabilirea pantei se va face în funcție de:

- proporțiile clădirii;
- contextul construit existent;
- relația vizuală cu monumentele istorice din proximitate.

Pe o zonă de max. 20 % din suprafața acoperișului (copertine, acoperiș terasă etc.) pot fi acceptate pante mai reduse. În aceste zone sunt permise învelitori din tablă fălțuită, cu excepția tablei plane lucioasă, de recomandat din cupru, tablă de titan-zinc sau cu aspect asemănător.

Materiale pentru învelitori

Pentru învelitori sunt admise exclusiv următoarele materiale:

- o țiglă ceramică – nuanțe de roșu cărămiziu și gri antracit

- șindrilă
- Învelitorile din policarbonat sunt acceptate doar pe porțiunile nevizibile din domeniul public / pe partea posterioară a construcțiilor, văzute din stradă.

Învelitorile vor avea finisaj mat și culori naturale.

Nu sunt admise:

- tablă lucioasă sau reflectorizantă;
- panouri metalice profilate cu aspect industrial;
- materiale sintetice care imită materiale tradiționale, învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

Materiale pentru fațade și tâmplării

Se vor utiliza materiale compatibile cu caracterul zonei, precum:

- tencuieli minerale;
- tencuieli decorative mate;
- lemn/ placaje de lemn;
- elemente metalice simple.

Nu sunt admise:

- placajele de faianță și plăcile ceramice destinate pardoselilor sau placării pereților de interior;
- finisaje lucioase sau reflectorizante;
- culori stridente sau contrastante cu peisajul urban.
- lăcuirea soclurilor de piatră;
- tâmplării confecționate din metal, geam armat cu plasă din metal;
- balustrade sau alte elemente integral din inox, fier forjat;

Paleta cromatică va fi una naturală, neutră, specifică zonelor istorice.

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament vor fi integrate in imprejmuire, ingropate sau inzidite in constructie.

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

De asemenea, este interzisă amplasarea pe fațadele vizibile din spațiul public a:

- unităților exterioare de climatizare;
- antenelor satelit;
- cablajelor aeriene

Acestea vor fi amplasate în zone secundare ale construcției sau mascate arhitectural.

Art. 13 Spații libere și spații plantate

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

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

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

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

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

Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.

Se recomandă:

- garduri semi-transparente sau opace;
- combinații de zidărie tencuită sau aparentă, lemn și metal;
- înălțime moderată: 1.80-2.00m;
- împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Nu sunt admise:

- materiale industriale vizibile (panouri metalice, PVC etc.);
- elemente integral din inox, fier forjat;
- utilizarea policarbonatului ca dublare, sau ca material principal;
- utilizarea șipcilor metalice de gard care imită lemnul.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, 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 împrejmuirilor va fi de 2.00m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

IV. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

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

Suprafață parcelă	POT
2.000m ² >	50%
1.000-2.000m ²	60%
< 1.000m ²	70%



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



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

Suprafață parcelă	CUT
2.000m ² >	1.8
1.000-2.000m ²	2.2
< 1.000m ²	2.5

Va - Zonă verde cu rol de agrement

DESCRIEREA ZONEI

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

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

I. GENERALITĂȚI

Condiții de autorizare a lucrărilor de construire

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

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

Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se va realiza pe baza proiectului tehnic de specialitate, conform legislației aplicabile.

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.

Funcțiunile admise conf Legii 24/2007, art 18, alin (7): amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere.

Apărarea împotriva inundațiilor

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

II. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Art. 1 Utilizări admise

- Spații verzi și plantate de folosință generală.
- Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, 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. Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

Art. 2 Utilizări admise cu condiționări

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

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

Art. 3 Utilizări interzise

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

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

III. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Art. 4 Caracteristici ale parcelelor

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

Art. 5 Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

Art. 6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si 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, respectând următoarele: Prin amplasarea și configurarea volumetrică a construcțiilor admise se vor proteja perspectivele stradale către monumentele istorice din zonă, în special către:

- ansamblul Mănăstirea Franciscană;
- biserica mănăstirii franciscane „Vizita Mariei la Elisabeta”;
- fostul Conac Mikes;
- ansamblul Casa Kalot;
- fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;
- fostul sediu al scaunului Ciuc;
- Conacul Fodor;

Construcțiile noi admise nu vor obtura sau diminua percepția stradală acestor repere urbane.

În cazul parcelelor situate pe direcții de vizibilitate către aceste monumente, se pot solicita studii de inserție urbană sau simulări volumetrice.

Amplasarea construcțiilor/instalațiilor admise se va realiza cu respectarea regulilor din prezentul regulament astfel încât:

- să respecte scara clădirilor existente;
- să nu genereze volume dominante în raport cu monumentele istorice din zonă;
- să păstreze perspectivele vizuale valoroase.

Se va acorda o atenție deosebită:

- retragerilor față de limitele de proprietate;
- alinierii cornișelor construcțiilor existente;
- relației volumetrice dintre construcții.

Art. 8 Circulații și accese

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

Art. 9 Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Art.1, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

Art. 10 Înălțimea maximă a clădirilor

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

Art. 11 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

Art. 12 Condiții de echipare edilitară

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

Art. 13 Spații libere și spații plantate

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

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

Art. 14 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 împrejuriri.*

Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.

Se recomandă:

- garduri semi-transparente sau opace;
- combinații de zidărie tencuită sau aparentă, lemn și metal;
- înălțime moderată: 1.80-2.00m;
- împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Nu sunt admise:

- materiale industriale vizibile (panouri metalice, PVC etc.);
- elemente integral din inox, fier forjat;
- utilizarea policarbonatului ca dublare, sau ca material principal;
- utilizarea șipcilor metalice de gard care imită lemnul.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, 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 împrejmuirilor va fi de 2.00m.

Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al vocației zonei.

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%.



Sef proiect,
Arh Doina HARDA

Întocmit,
urb. Andrei-Vlad VĂCARU
urb. Ana-Maria BRAICĂU

Anexe

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 în teritoriul 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);
 - Sedii de partid;
 - Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, fonduri etc;
 - Sedii de birouri;
 - Sedii de firmă sau companie.
- * enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Funcțiuni financiar-bancare*

- Sediul Băncii Naționale a României;
 - Sedii bancare, filiale;
 - 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;
 - Sedii de birouri;
 - Sedii 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 dramatice, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;
Sală polivalentă;
Circ.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de învățământ*

*Învățământ preșcolar;
Școală primară;
Școală gimnazială;
Liceu;
Școală postliceală;
Școală profesională;
Învățământ superior;
Spații de cazare pentru elevi sau studenți.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni de sănătate*

*Spital clinic universitar;
Spital general (județean, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);
Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici
particulare);
Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcționale, centre psihiatrice);
Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];
Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri,
farmacie);*

*Alte unități de sănătate (centre de recoltare sange, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);
Creșă sau creșă specială;
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
Azil de bătrani;
Centru de asistență socială.
* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă*

Funcțiuni sportive*

*Ștrand 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;
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 în aer liber;
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;
Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mică decât 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 în 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*

Bunghaluri * - *;**

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 regiei, 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 în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie.

pășuni, fanete, solarii, răsadnițe;

Pepiniere pomicole;

Plantații de hamei și duzi;

Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;

Amenajări piscicole;

Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;

Stație de cercetare agricolă;

Depozitarea produselor agricole;

Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;

Drumuri de exploatare agricolă;

Anexe destinate personalului, altele decât locuințe.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Locuințe*

Locuințe individuale (unifamiliale);

Locuințe colective (multifamiliale);

Garae 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 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.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Echipe publice aferente zonelor de locuințe*

Filială a administrației locale (primărie de cartier);

Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;

Sediu al asociațiilor de proprietari sau sediu ONG;

Școală primară și/sau gimnazială;

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

Dispensar, centru de medicină de familie;

Biblioteca, mediatecă, centru cultural;

Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;

Azil de bătrani, centru de asistență pentru varstnici;

Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;

Centru de asistență socială;

Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;

Judecătorie;

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

Piață agro-alimentară.

* enumerarea nefiind exhaustivă, ci enumerativă

Anexa nr. 2 - Necesarul de parcaje

Locuințe

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

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

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

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

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

Funcțiuni administrative

Funcțiuni financiar-bancare

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

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

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

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice

Se vor asigura pentru clienți:

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

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

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

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

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

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

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

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

Funcțiuni de cult

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

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

Funcțiuni de cultură

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

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

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

Funcțiuni de învățământ

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

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

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

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

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

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

Funcțiuni de sănătate

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

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

Funcțiuni sportive

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

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

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

Funcțiuni de loisir public

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

Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

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

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

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

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

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

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

Echipamente 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 câte un loc de parcare la 100 mp arie utilă.

Se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din SCD*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la doi salariați.

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

* - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

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