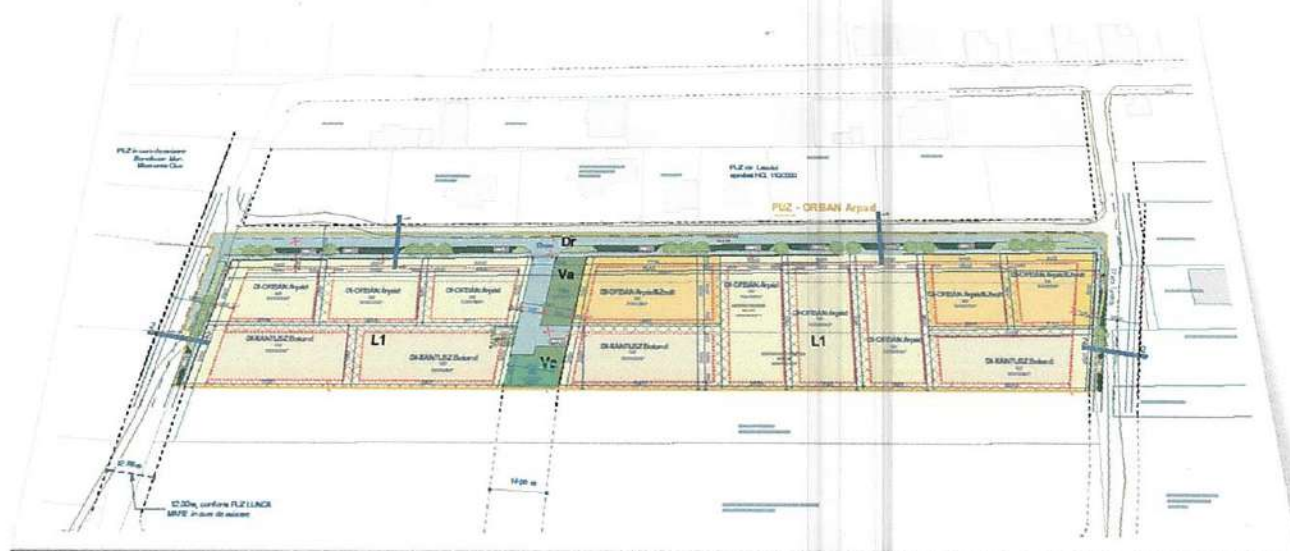




ELABORARE PUZ

DOCUMENTAȚIE PENTRU APROPBARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament: Jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, str. Tanorok, nr. FN.
Nr. proiect: 056/2021
Data: 2023
Proiectant: Explicit Architects Srl, Miercurea Ciuc

ELABORARE PUZ

Proiect nr. 056 / 2021

Foaie de gardă

Titlul lucrării: **ELABORARE PUZ**
 Beneficiar: **ORBÁN Árpád**
 Jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, 530120, str. Arsenalului, nr.2.
 Amplasament: Jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, str. Tanorok, nr.FN.
 Elaborator: **EXPLICIT ARCHITECTS Srl,**
 jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, 530100, p-ța Majláth G. Károly, nr. 6,
 tel-fax: 0266-311169, e-mail: office@vallum.ro, web: www.vallum.ro
 Nr. proiect: 056/2021
 Data: 08 2023

Listă semnături

PROIECTANT GENERAL

EXPLICIT ARCHITECTS Srl,
 jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, 530100, p-ța Majláth G. Károly, nr. 6,
 tel-fax: 0266-311169, e-mail: office@vallum.ro, web: www.vallum.ro



ȘEF PROIECT - specialist RUR cu drept de semnătură D, E:
 arh. KORODI Szabolcs

URBANISM - specialiști RUR cu drept de semnătură D, E:

EXPLICIT ARCHITECTS Srl,
 arh. KORODI Szabolcs
 arh. PONGRÁCZ Eszter

SUBPROIECTANȚI:

Rețea apă-canalizare: Sc Delta-Instal, Mun. Miercurea Ciuc,
 ing. GEGŐ Tibor

Rețea electrică: Sc Tigra-Will Srl, Mun. Miercurea Ciuc,
 ing. RÉSZEGH András
 ing. GÁLL Attila

COLABORATORI:

Studiu Topografic: KÁNYA László, Laserdigital Srl,

Studiu Geotehnic: Geoforaj Srl, Mun. Miercurea Ciuc,
 Dr. ing. geol. LACZKÓ Attila Albert

Handwritten notes on the left margin, possibly a date or reference.

Handwritten text in the upper right section, appearing to be a list or series of entries.

Handwritten text in the middle right section, continuing the list or entries.

Handwritten text in the lower right section, possibly concluding the list or entries.

ELABORARE PUZ

Proiect nr. 056 / 2021

Borderoul general al PUZ**Piese scrise**

Foaie de gardă
 Borderoul general al PUZ
 Certificat de urbanism, nr. 250 din 13.04.2021 eliberat de Primăria Municipiului Miercurea Ciuc
 Acte de proprietate: CF 57546, CF 57986, CF 57975, CF 58290.
 Avize&Acorduri: Aviz prealabil de oportunitate, nr. 07 din 14.11.2022.
 Aviz amplasament Harviz, nr. MC023/2023.
 Aviz amplasament Electrica, nr. 7050230813073
 Aviz amplasament Delgaz Grid, Nr. nr. 214085741/01.02.2023.
 Aviz pentru prevenirea stingerii incendiilor nr. nr. 2.204.984.
 Aviz DSP nr. 621/46/C din 09.02.2023.
 Aviz Arhitect Șef fundamentat (CTATU) nr.
 Dovadă plată taxă PUZ seria 83320, nr. 26217, nr.O.37
 PV CTATU 14 din 21.04.2022.
 Aviz Arhitect Șef din cadrul Consiliului Județean Harghita nr.
 Aviz Comisia de Organizare și Dezvoltare Urbanistică
 Avizul serviciului de circulație rutieră nr. 526.338 din 09.02.2023.
 Acordul administratorului drumului, nr. 5303/01.02.2023.
 Punct de vedere APMHR, nr. 47. din 10.07.2023
 Aviz Apele Romane nr. 26 din 17.05.2023
 Dovada înregistrării proiectului la RUR
 Raport privind consultarea publicului nr. 13003/07.03.2023.
 Acordul proprietarilor
 Studiu topografic, vizat de OCPI, cu nr. 1147 din 12.06.2023, elaborat de Laserdigital Srl, KÁNYA László
 Studiu geotehnic nr. 158/23.11.2022 elaborat de Geoforaj Srl, Dr. ing. geol. LACZKÓ Attila Albert
 Vol I. Memoriul de prezentare
 Vol II. Regulament local de urbanism

Piese desenate

PUZ.01 Plan de încadrare în localitate
 PUZ.02 Plan de situație existentă - Zonificare
 PUZ.03 Imagini foto
 PUZ.04 Plan director
 PUZ.05 Plan reglementări urbanistice
 PUZ.06 Profile transversale
 PUZ.07 Reglementări edilitare – Rețele Electrice
 PUZ.08 Reglementări edilitare – Rețele Apă-canal
 PUZ.09 Circulația terenurilor

Anexe

CD cu plan de situație digital și PUZ în dxf/pdf.

Întocmit,

arh. KORODI Szabolcs
 arh. PONGRÁCZ Eszter

P. Korodi
Pongrácz



ELABORARE PUZ

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE PUZ

Proiect nr. 056 / 2021

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1.1. DENUMIREA LUCRĂRII

ELABORARE PUZ

amplasament: Jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, str. Tanorok, nr.FN.

1.1.2. BENEFICIAR

ORBÁN Árpád

Jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, 530120, str. Arsenalului, nr.2.

1.1.3. PROIECTANT GENERAL

EXPLICIT ARCHITECTS SRL,

jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, p-ța Majláth G. Károly, nr. 6, et. 3, tel/fax: 0266-311169

1.1.4. SUBPROIECTANȚI

Rețea apă-canalizare: Delta-Instal Srl, ing. GEGŐ Tibor

Rețea electrică: Tigra-Will Srl, ing. RÉSZEGH András, ing. GÁLL Attila

1.1.5. COLABORATORI

Studiu geotehnic: Geoforaj Srl, dr. ing. geol. LACZKÓ Attila Albert

Studiu topografic: KÁNYA László, Laserdigital Srl,

1.1.6. DATA ELABORĂRII

11-12. 2022 – 08. 2023

1.1.7. FAZA DE PROIECTARE

Elaborare PUZ

1.2. OBIECTUL PUZ

1.2.1. SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiectiv elaborare unui Plan Urbanistic Zonal în Municipiul Miercurea Ciuc și constă în reglementarea zonei studiate, în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltării durabile a localității și cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- circulația terenurilor (cedare optimă pentru drumuri publice, spații verzi, rețele edilitare)
- organizarea circulației auto și a circulației pietonale;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;
- reglementarea urbanistică:
 - ocuparea și utilizarea terenului
 - accese și străzi
 - staționarea autovehiculelor
 - rețele tehnico-edilitare
 - caracteristici ale parcelelor
 - amplasarea construcțiilor față de accese, aliniament, de limitele laterale și posterioare a parcelelor, unul față de celălalt
 - regimul de înălțime
 - aspect exterior
 - spații libere plantate
 - împrejurimi
- Stabilirea coeficientul de utilizare a terenului (CUT)

- Stabilirea procentul de ocupare a terenului (POT)

Reglementările prezentei documentații sunt detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Pe parcursul elaborării prezentei documentații până la aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, se pot produce schimbări asupra drepturilor de proprietate sau a numerelor cadastrale, dar suprafața pentru care s-a cerut certificatul de urbanism și care va fi confirmat de avizul de oportunitate, nu se va schimba.

Circulația terenurilor se va face pe baza prezentului proiect. Proprietarii vor ceda terenuri pentru drumuri publice și spații verzi conform proiectului elaborat. Dreptul de proprietate își vor păstra pe terenurile din categoria de folosință curți și construcții.

- 1.2.2. PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ
Conform PUG și RLU aferent în vigoare, terenurile fac parte din UTR:

UL1: Zona de urbanizare

Locuințe cu regim redus de înălțime

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- 1.3.1. LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ
 - PUG și Regulament Local de Urbanism aferent, aprobat cu Hotărârea nr. 376/2018 a Consiliului Local al Municipiului Miercurea Ciuc.
 - PUZ str. Lacului, aprobat prin HCL 110/2000
 - PUZ Tanorok Közép, aprobat prin HCL 235/2022
 - PUZ Tanorok II, aprobat prin HCL 176/2008
 - PUZ Pârâul Șumuleu Toplița, aprobat prin HCL 65/1996
- 1.3.2. LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ
 - aducerea la zi a suportului topografic da (vezi anexat)
 - studiu geotehnic da (vezi anexat)
- 1.3.3. DATE STATISTICE
Nu este cazul.
- 1.3.4. PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI
Nu este cazul.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona se află în partea de est al orașului. Terenurile sunt libere de construcții, nefolosite sau folosite ca fâneată.

2.1.2. CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUȚIA LOCALITĂȚII

Zona este periurbană, se află între zona centrală a orașului și cartierul Toplița. Proprietarii terenurilor au intenția de a construi case de locuit unifamiliale. Parcelarea terenurilor este caracteristică parcelelor care sunt folosite pentru agricultură.

2.1.3. POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Zona prezintă un potențial ridicat pentru dezvoltare imobiliară.

Zona are tendință de dezvoltare datorită și calității cadrului natural deosebit.

Terenurile din zonă sunt libere de construcții, unele cumpărate, altele moștenite cu intenția de a construi case de locuit unifamiliale.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1. POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea Ciuc.

2.2.2. RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUȚII DE INTERES GENERAL, ETC.

Din punct de vedere al infrastructurii zona se poate conecta în mod obișnuit la rețelele existente prin zonă.

2.3. ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ing. geolog ALBERT Zoltán

2.3.1. RELIEFUL

Morfologia terenului este caracterizat printr-o suprafață orizontală, cu pantă lină în coborâre spre Olt (V) de aproximativ 1%, cu accidente naturale sau artificiale. Altitudinea amplasamentului față de nivelul mării este 665 m.

2.3.2. REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Se caracterizează prin prezența în întreaga suprafață a unui orizont acvifer. Apa subterană este cantonată preponderent în aluviunile mai grosiere.

2.3.3. CLIMA

În această zonă se individualizează climatul Depresiunilor Intramontane de tip Carpat - Oriental, cu mari variații de temperatură, precipitații și circulație generală a aerului.

2.3.4. CONDIȚII GEOTEHNICE

Începând cu orizontul superficial al terenului, în zona studiată indicii calitativ geotehnici și caracteristicile fizico-mecanice au valori normele pentru tipurile de roci componente reprezentative.

Terenul conform normativului TS se încadrează în categoria "tare".

Cota minimă de fundare față de terenul sistematizat Df= -2,00 m

Înainte de proiectarea construcțiilor de pe amplasamentul PUZ, se vor executa studii geotehnice, separat pentru fiecare locație.

2.3.5. RISCURI NATURALE

Aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor scăzută, cu probabilitate de alunecare "foarte redusă"

Inundații: se va întocmi studiu de inundabilitate în vederea obținerii avizului de la Apele Române.

Cutremure de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 6, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani.

2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Din punct de vedere al infrastructurii zona se poate accesa prin strada Tanorok, care se ramifică din strada Lunca Mare. Pe strada Tanorok se mai poate ajunge și prin strada Lacului, din direcția Nord.

În prezent strada de acces spre zona studiată este pietruită, în stare degradată.

Circulația auto se suprapune cu circulația pietonală, este neorganizată și nu este amenajată corespunzător.

2.4.2. CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENȚA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Traficul este local, autovehiculele fiind de tipul autoturismelor. În vecinătatea amplasamentului sunt în curs de elaborare mai multe planuri urbanistice, cu care s-au corelat propunerile de infrastructură rutieră, secțiuni de drumuri propuse. Prin PUG se prevede realizarea pe termen mediu și lung, artere colectoare de circulație.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea predominantă a zonei:

- terenuri liber de construcții, cu folosința terenurilor: fâneată, arabil
- circulație rutieră neamenajată

Categoria de folosință a terenului:

- arabil

Indicii urbanistici:

POT existent: 0%

CUT existent: 0,00

Zone functionale prevăzute prin PUG:

UL1: Zona de urbanizare

Locuințe cu regim redus de înălțime

BILANȚ TERITORIAL - EXISTENT		
Folosința terenului conform CF	Proprietate privată (m ²)	%
Arabil - intravilan	10912	100%
TOTAL PUZ - conform CU 250/13.04.2021	10912	100%
POT	0%	
CUT	0.00	

	Proprietar	Nr. cadastral	Arie (m ²)
1	ORBÁN Árpád	57546	1498
2	ORBÁN Árpád & ORBÁN Zsolt	57986	2029
3	ORBÁN Árpád	57975	3568
4	XANTUS István	58290	3817
	XANTUS Attila		
	KOVÁCS Judit		
	BALLÓ Biborka		
	BALLÓ Barabás		
	MARCU Dan		
	XANTUSZ Botond		
	TOTAL PUZ		10912

2.5.2. RELAȚIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Circulația rutieră se află în imediata vecinătate a zonei studiate, spre vest de acesta.

2.5.3. GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

Terenurile sunt libere de construcții POT existent=0,00%, CUT existent=0,0

2.5.4. ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit din zona studiată este compusă în principal din locuințe individuale, unifamiliale, realizate în ultimii 10 ani.

Din punct de vedere estetic clădirile nu au o valoare arhitecturală deosebită, contribuie la aspectul în ansamblu al zonei de locuințe individuale. Construcțiile în general sunt într-o stare bună, construite recent, în ultimii ani.

2.5.5. ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

În zona studiată serviciile comerciale nu sunt prezente.

2.5.6. ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

Nu sunt zone verzi amenajate de folosință comună existente.

2.5.7. EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu sunt identificate zone cu riscuri naturale pe terenul studiat și în apropierea acestuia.

2.5.8. PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

Lipsă suprafețe pentru circulație rutieră

Lipsa infrastructurii amenajate rutiere și pietonale

Lipsă infrastructură edilitară

Lipsă parcuri amenajate

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1. DEBIT ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

ing. GEGŐ Tibor

În proximitatea zonei studiate există rețea centralizată/stradală de alimentare cu apă pe strada Lacului (cond. din PEHD 110mm) și pe strada adiacentă zonei studiate (cond. din PEHD 63mm și PEHD 90mm).

Alimentare cu apă potabilă a zonei studiate se realizează de pe strada Lacului prin intermediul unei conducte din PEHD cu Dext 63mm, care poate asigura debitele de calcul, inclusiv, pentru casele de locuit propuse în prezentul P.U.Z..

2.6.2. REȚELE DE CANALIZARE

ing. GEGŐ Tibor

În proximitatea zonei studiate există rețea centralizată/stradală de canalizare menajeră, respectiv pe strada Lacului și pe un segment a străzii adiacente zonei studiate.

Rețea centralizată/stradală de canalizare menajeră municipală existentă poate deservi, inclusiv, casele de locuit propuse a se construi în zona studiată.

Conductele de canalizare menajeră existente sunt funcționale și pot să preia apele menajere rezultate de la casele de locuit propuse în prezentul P.U.Z..

Având în vedere configurația terenului din zona studiată, apele menajere colectate de la casele de locuit se vor evacua gravitațional, spre rețeaua de canalizare menajeră stradală.

2.6.3. REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

ing. GÁLL Attila

Zona studiată este alimentată cu energie electrică prin intermediul unui circuit subteran separat, alimentat din PT14 Miercurea Ciuc. În proximitatea zonei studiate există o firdă de distribuție din care există posibilitate de racordare a consumatorilor din zona studiată.

2.6.4. REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE

Nu este cazul.

2.6.5. SURSE ȘI REȚELE DE ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu sunt. Încălzirea se face individual

2.6.6. POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

În zonă există rețele de alimentare cu gaze naturale.

2.6.7. PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

- Nu există un sistem centralizat de canalizare menajeră
- Nu există rețea centralizată/stradală de canalizare pluvială.

2.7. PROBLEME DE MEDIU

2.7.1. RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Amplasamentul este în apropierea zonei Lunca Mare. Cadrul natural este marcat de dealul Șumuleu și Munții Harghita. Fondul construit este alcătuit din case de locuit cu folosință permanentă, unifamilială.

2.7.2. EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În zona studiată nu sunt în evidență riscuri naturale.

2.7.3. MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

În apropierea zonei studiate se găsesc căi de comunicații și echipări edilitare obișnuite, fără risc.

2.7.4. EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Zona studiată și propus pentru reglementare cade în afara zonelor de protecție ale celor mai apropiate zone naturale protejate, monumente istorice, sau situri arheologice.

2.7.5. EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8. OPTIUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Publicul interesat își va putea exprima punctul de vedere timp de 30 de zile, cât va fi afișat proiectul la sediul, pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Miercurea Ciuc și la fața locului. De asemenea se va ține dezbateri publică.

2.8.2. PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRAȚIEI LOCALE ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ A ZONEI

Conform Certificatului de Urbanism nr. 250 / 13.04.2021 sunt prevăzute următoarele condiții:

- la elaborarea P.U.Z.se va lua în considerare P.U.G. Aprobare prin HCL 28/2002
- realizarea oricărei construcții este condiționată de aprobarea prezentului PUZ
- la elaborarea PUZ-ului se va respecta legislația în vigoare privind condițiile de realizare a acestuia.

2.8.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI FELUL CUM URMEAZĂ A FI SOLUȚIONATE ACESTEA ÎN CADRUL PUZ

Soluționarea cât mai optimă a cerințelor prevăzute în PUG și solicitările proprietarilor.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiul topografic:

- s-a identificat și delimitat zona și terenurile studiate,
 - s-a definit relația terenului cu căile de circulație,
 - proiectul nu se încadrează în anexa 1, pct. 2.5.6. a legii 50/1991, astfel nu este nevoie de acordul vecinilor.
- Vezi studiul topografic anexat.

Prin studiul geotehnic s-a identificat stratificația terenului, capacitatea portantă a acestuia care prezintă valori normale. În urma concluziei studiului geotehnic, terenul nu prezintă riscuri de alunecare. Pe terenurile studiate se pot utiliza soluții de fundare obișnuite.

Vezi studiul geotehnic anexat.

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.2.1. CĂI DE COMUNICAȚIE

Principalele elemente sunt:

- amenajarea infrastructurii rutiere și pietonale,
- amenajarea de parcuri necesare

3.2.2. RELAȚIILE ZONEI STUDIAȚE CU LOCALITATEA ȘI ÎN SPECIAL CU ZONELE VECINE

Zona studiată este delimitată la est de strada Tanorok, la nord de strada paralel cu str. Lacului, la vest spre Lunca Mare de drum de câmp, iar dinspre sud de proprietate privată.

3.2.3. MUTAȚII CE POT INTERVENI ÎN FOLOSINȚA TERENURILOR

Prin capitolul circulația terenurilor se prevăd cedări de teren pentru suprafețe de circulație, spații verzi.

3.2.4. LUCRĂRI MAJORE PREVĂZUTE ÎN ZONĂ

Lucrările majore constau în realizarea infrastructurii de circulație carosabilă și infrastructurii edilitare.

3.2.5. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Se prevăd dezvoltări obișnuite. Vezi capitolul 3.6.

3.2.6. PROTECȚIA MEDIULUI

Se vor respecta normele în vigoare. Nu se prevăd reglementări speciale pentru zona studiată

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.3.1. RELAȚIONARE CU FORMELE DE RELIEF

Terenul este aproximativ plat. În cazul în care cota pardoselii ajunge sub cota terenului natural/amenajat se vor asigura soluțiile tehnice necesare pentru izolarea hidrofugă corectă. Arhitectura clădirilor, organizarea spațiilor, a gurilor, vor urmări valorificarea peisajului natural.

3.3.2. PREZENȚA UNOR OGLINZI DE APĂ ȘI A SPAȚIILOR PLANTATE

Vegetația din zonă este prezentă prin vegetație mică. Pe tot teritoriul zonei studiate, se vor planta arbori autohtoni (pomi fructiferi, arbori, arbuști etc.). Nu sunt permise plantarea de soiuri străine de arbuști sau arbori.

3.3.3. CONSTRUIBILITATEA ȘI CONDIȚIILE DE FUNDARE ALE TERENULUI

Conform studiului geotehnic datele generale pentru fundare sunt:

- adâncimea de fundare: $D_f = -2,00$ m
- capacitatea portantă a terenului: $P_{conv} = 260$ kPa

Pentru alte detalii vezi studiul geotehnic anexat.

În faza de proiectare a construcțiilor se recomandă elaborarea unor studii geotehnice pe amplasamentele concrete, corelat cu tipul și importanța clădirii.

3.3.4. ADAPTAREA LA CONDIȚIILE DE CLIMĂ

La proiectarea obiectivelor se vor avea în vedere condițiile climatice generale și locale.

Relieful plat face posibilă orientarea bună a clădirilor în raport cu punctele cardinale în toate anotimpurile, dar trebuie avute în vedere mijloace pasive de umbră a fațadelor pe timp de vară

pentru evitarea supraîncălzirii (prispes, streășini proeminente, vegetație matură), astfel configurate încât să nu obtureze razele solare pe timpul iernii.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

3.4.1. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

Se prevede delimitarea terenurilor ce vor fi cedate pentru domeniu public și va fi folosit pentru circulație. S-a configurat trama stradală ce a fost propus în concordanță cu proiectele ce sunt elaborate pentru terenurile învecinate.

În faza de proiectare se va urmări realizarea unui proiect ce va coordona amenajarea drumurilor de circulație, a intersecțiilor, a semnalizării și marcajelor pe baza normativelor și standardelor în vigoare. Caracteristicile tehnice ale semnalizării rutiere vor fi realizate și amplasate conform standardelor:

Se vor amenaja parcuri publice.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă, pentru toate parcelele există posibilitate de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Profilele acceselor trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor, în condițiile reglementate de Anexa nr. 4 din Regulamentul general de urbanism aprobat cu H.G. nr. 525 din 1996, colaborate cu prevederile art. 78, alin. (3) din Normele generale de apărare împotriva incendiilor aprobate cu O.M.A.I. nr. 163/2007

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 ministerului transporturilor nr. 49/1998.

În plan:

Străzile studiate vor fi străzi de categoria III cu două benzi de circulație și IV cu dublu sens, conform STAS 10144/1-90 - Străzi.

Străzile noi vor fi proiectate astfel încât fiecare proprietate să fie accesibilă.

Elementele geometrice în plan, inclusiv amenajarea în spațiu a curbilor (supralărgiri, convertiri, supraînălțări), vor fi stabilite în conformitate cu prevederile STAS 863/85.

- *În profil transversal*

Străzile studiate vor avea următoarele elemente în funcție de categoria lor:

- Parte carosabilă 6,00 m lățime
- Trotuar: lățime între 1,00 -1,25 m
- Parcuri laterale, paralel cu axa drumului, de 2,25 m lățime
- Șanțuri sau rigole cu diferite lățimi și tipuri

Strada de categoria III va avea parte carosabilă de 6,00 m lățime.

Strada de categoria IV va avea parte carosabilă de 6,00 m lățime. va fi de folosință locală și se vor lua măsuri fizice pentru restricționarea vitezei.

- *Scurgerea apelor meteorice*

Scurgerea apelor meteorice va fi asigurată prin pante longitudinale și transversale, iar colectarea se va asigura prin șanțuri și rigole.

- *Sistemul rutier*

Având în vedere reglementările tehnice în vigoare referitoare la reabilitarea și consolidarea drumurilor publice și posibilitatea mării capacității portante a sistemului rutier ulterior prin metoda consolidărilor succesive, precum și condițiile impuse pe teren, structura rutieră va fi suplă, alcătuită dintr-un ansamblu de straturi realizate din materiale necoezive stabilizate mecanic sau/și cu lianți hidrocarbonați, stratul de bază fiind realizat din mixturi asfaltice și îmbrăcămintea din beton asfaltic rugos sau, în mod excepțional, din macadam bituminos sau din macadam (pietruire).

Parcurile vor avea aceeași sistem rutier ca și partea carosabilă sau pavate cu pavaj grilă.

Dimensionarea și verificarea sistemului rutier va fi efectuat pe baza Normativului ptr. Dimensionarea sistemelor rutiere suple și semirigide Indicativ 177-2001 și prevederilor STAS 1709/1,2 Adâncimea de îngheț în complexul rutier (prescripții de calcul) și prevenirea și remedierea degradărilor din îngheț-dezgheț (Prescripții tehnice)

Trotuarele vor avea îmbrăcămintea din pavaj sau beton asfaltic.

3.4.2. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Circulația pietonală se va organiza, cu secțiunea trotuarului variabilă după necesitate min. 1,00 m.

3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1. PRINCIPALELE FUNCȚIUNI PROPUSE

Pe terenul studiat se propun următoarele funcțiuni:

L1 - Urbanizare locuire – curți și construcții

Va – Spațiu verde

Dr – Drum Public

3.5.2. DESTINAȚIA TERENURILOR DIN ZONĂ

Categoria terenurilor construibile: se va trece în categorie de Cc (curți și construcții).

3.5.3. CATEGORII DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ PENTRU FIECARE FUNCȚIUNE

UL1 – Zonă de urbanizare cu locuire cu regim redus de înălțime - Se reglementează zona, prin PUZ.

D – Drumuri - Se reglementează zona, se stabilește poziția ei prin PUZ.

V – Zonă verde - Se reglementează zona, se stabilește poziția ei prin PUZ.

3.5.4. BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

UTR	Folosința terenului	m²	%	
L1	Curți și Construcții	8456	77.5%	
Va	Spațiu verde	325	3.0%	22.5%
Dr	Drum Public	2131	19.5%	
TOTAL PUZ		10912	100.0%	

UTR	Folosința terenului	m ²	%	
L1	Curți și Construcții	8456	77.5%	
	CF 57546, CF 57975: ORBÁN Árpád&Elisabeta	540		
		540		
		540		
		711		
		716		
		721		
	CF 57986: ORBÁN Zsolt&SCHEIDT Enikő-Mária 1/2 cota parte	786		
		511		
		511		
	CF 58290: XANTUS István XANTUS Attila KOVÁCS Judit BALLÓ Biborka BALLÓ Barabás XÁNTUSZ Botond MARCUS Dan	720		
		720		
		720		
		720		
		720		
Va	Spațiu verde	325	3.0%	22.5%
Dr	Drum Public	213	19.5%	
	Drum	1904		
	Alee	227		
TOTAL PUZ		10912	100.0%	

3.5.5. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - POT

POT maxim propus: 30 %

3.5.6. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT

CUT maxim propus: 0,50

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Utilitățile în zonă se vor dimensiona pentru alimentare 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, parte a II-a – Instalații de stingere, indicativ P118-2/2013 sau ale prevederilor Normativului privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizare a localităților, indicativ NP 133-2013.

3.6.1. ALIMENTAREA CU APĂ

- ing. GEGŐ Tibor

În proximitatea zonei studiate există rețea centralizată/stradală de alimentare cu apă pe strada Lacului și pe strada adiacentă zonei studiate.

Pentru a facilita alimentarea cu apă rece a caselor propuse a se construi în zona studiată se realizează următoarele:

conducta stradală existentă pe strada Tanorok se va extinde cca. 40m, prin intermediul unei conducte din PEHD cu Dext 110mm și Pn10bar;

conducta stradală existentă pe strada adiacentă zonei studiate se va extinde cca. 40m, pe drumul de acces, prin intermediul unei conducte din PEHD cu Dext 110mm și Pn10bar.

La capetele extinderilor se aplică dopuri din PEHD cu Dext 110mm pentru a facilita eventuale extinderi ulterioare a acestor conducte de apă.

Casele de locuit propuse în zona studiată se vor alimenta cu apă prin intermediul unor branșamente individuale, confecționate din polietilenă cu Dext32mm și Pn 6 bar.

Branșamentele se conectează a conducta de alimentare cu apă existentă pe strada alăturată/adiacentă zonei studiate, respectiv la cele două extinderi proiectate din PEHD 110mm și Pn10 bari.

Contorizarea apei consumate se va realiza local prin intermediul unor apometre individuale cu D=20mm (3/4") prevăzute în cămine de vizitare, la limita de proprietate.

Debitul și presiunea apei pentru instalații sanitare se asigură de rețeaua centralizată de alimentare cu apă a municipiului Miercurea Ciuc.

3.6.2. CANALIZARE MENAJERĂ

- ing. GEGŐ Tibor

Apele menajere rezultate din casele de locuit propuse în zona studiată se vor colecta și evacua gravitațional în rețeaua centralizată de canalizare menajeră municipală.

Pentru a facilita conectarea canalizării menajere individuale la rețeaua menajeră a localității, canalul menajer stradal existent pe strada adiacentă zonei studiate se va extinde cca. 140m, spre strada Tanorok, prin intermediul unor canale din PVCKG D=200mm.

Extinderea rețelei de canalizare menajere se va realiza de la ultimul cămin de vizitare, de la baza acestuia. Pe traseul extinderii s-au proiectat 3 cămine de vizitare (CM1, CM2 și CM3).

De asemenea, pentru a facilita racordarea la rețeaua de canalizare a ceselor de locuit propuse a se construi pe parcele situate la mijlocul terenului, canalizarea menajeră existentă se va prelungi de la baza unui cămin menajer existent, cu un segment de cca. 35m de canale din PVC-KG200mm. Pe traseul acestei extinderi s-au proiectat 2 cămine de vizitare (CM4 și CM5).

Racordurile menajere de la casele de locuit se realizează prin intermediul unor canale individuale din PVC-KG160mm, cu pantă medie de $i=0,01$.

Căminele de vizitare stradale se vor confecționa din tuburi din beton sau din mase plastice și se vor amplasa în punctele de racord la canalul menajer stradal, facilitând curățirea/spălarea periodică a canalelor.

Căminele individuale de racord se confecționează din mase plastice și se amplasează la limita de proprietate, în incinta fiecărei proprietăți.

3.6.3. CANALIZARE APE PLUVIALE

Apele pluviale de pe suprafața zonelor asfaltate se vor colecta și transporta prin intermediul șanțurilor prevăzute în prezenta documentație.

Pe termen lung se propune extinderea rețelei publice pluviale în zonă.

3.6.4. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

ing. RÉSZEGH András/ing. GÁLL Attila

Alimentarea electrică a zonei studiate se va realiza prin intermediul unui circuit subteran, alimentat din firida de distribuție existentă, aflat în proximitatea acestuia. Se va realiza o coloană de alimentare pentru firi de distribuție și contorizare stradale tip E3, fiecare cu 6 locuri pentru contoare, din policarbonat armat cu fibră de sticlă, cu soclul îngropat în pământ. Firidele de distribuție vor fi amplasate în zona verde dintre zonele de parcare propuse, traseul cablului de alimentare urmărind zona verde și zona de parcare, fără a afecta proprietăți private.

Din firidele de distribuție se vor alimenta imobilele prin coloane de alimentare separate, cu traseul pe domeniu public, și domeniul privat al beneficiarilor finali.

3.6.5. TELECOMUNICAȚII

Se propune extinderea rețelelor de telecomunicație către terenul studiat, pe baza solicitărilor viitoare ale locatarilor. Rețelele de telecomunicație vor fi realizate cu cabluri subterane.

3.6.6. ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

Încălzirea clădirilor se va realiza în sistem individual prin centrale proprii cu combustibil solid, sau gaz metan. Se recomandă implementarea de soluții alternative de încălzire, în măsura posibilităților financiare și a programelor de finanțare, pentru o autonomie energetică cât mai ridicată.

3.6.7. ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Secțiunile drumurilor propuse permit extinderea rețelei de gaze naturale.

3.6.8. GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face individual, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic de către o firmă specializată, pe bază de contract și transportate la locul de depozitare a deșeurilor.

3.7. PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1. DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (emisii, deversări, etc.)

Pe terenul studiat sunt interzise activități poluatoare pentru aer sol, subsol, ape.

Centralele termice se vor realiza în limitele admise ale concentrației de fum.

3.7.2. PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Prin studiul geotehnic reiese, că terenurile sunt potrivite pentru construcții de locuire cu regim redus de înălțime.

3.7.3. EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Apele uzate vor fi preluat de rețeaua de ape menajere, apele meteorice vor fi colectate în șanțuri amenajate.

3.7.4. DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În timpul executării lucrărilor de construire, deșeurile rezultate din acesta vor fi colectate în recipiente metalice, și evacuate în locurile autorizate prin grija beneficiarului și a constructorului.

În timpul exploatării colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face organizat, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic de către o firmă specializată, pe bază de contract și transportate la locul de depozitare a deșeurilor a localității. Se recomandă:

- colectarea selectivă a deșeurilor menajere, și valorificarea acestora prin centre specifice;
- reutilizarea deșeurilor biologice prin compostare, reducând astfel cantitatea de deșeuri menajere.

3.7.5. RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE VERZI

Terenurile sunt plane sau cu pantă foarte mică, nu se pune problema de consolidare de maluri.

3.7.6. ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPAȚII VERZI

Se prevede două zone verzi pentru folosință comună și alte trei suprafețe mai mici de-lungul străzii.

3.7.7. PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE
Nu este cazul.

3.7.8. REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Terenurile degradate de lucrările de construcții, vor fi readuse în starea inițială, sau după caz amenajate prin înierbare, plantare, taluzare, sau alte proceduri din care să rezulte amenajări cu valoare peisajeră.

3.7.9. VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR
Nu este cazul.

3.7.10. ELIMINAREA DISFUNCȚIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICAȚIE ȘI AL REȚELELOR EDILITARE MAJORE

Prin prezentul PUZ se prevede:

- rezervarea terenului pentru construirea drumurilor
- stabilirea poziției și profilului stradal, pentru accesul la parcele
- dezvoltarea rețelelor edilitare de:
 - extindere alimentare cu apă
 - extindere alimentare cu energie electrică
 - extindere rețelei centralizate de canalizare.

3.7.11. CRITERIILE PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENȚIALE ASUPRA MEDIULUI SUNT STABILITE CONFORM ANEXEI 1 DIN HG 1076 / 2004, PRIVIND STABILIREA PROCEDURII DE REALIZARE A EVALUĂRII DE MEDIU PENTRU PLANURI ȘI PROGRAME:

3.7.11.1 CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:

- a) gradul în care PUZ creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor

Prezentul PUZ creează cadrul pentru proiecte private pentru locuințe individuale și realizarea tramei stradale pentru folosință locală.

Clădirile de locuit vor fi de tip unifamilial, realizate din fonduri private.

Spațiul rezervat pentru strada va avea caracter public, realizarea acesteia fiind finanțată din fonduri publice și/sau private.

- b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Prezentul PUZ integrează următoarele prevederi și reglementări generale ale PUG pentru zona studiată:

- dezvoltarea unei zone rezidențiale cu locuințe individuale, cu regim de înălțime mic
- circulații auto
- spații verzi
- rețele edilitare

- c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Prin prezentul PUZ se rezervă terenul pentru plantații și zone verzi din interiorul parcelelor, de asemenea sunt cuprinse reguli clare de organizare și plantare a spațiilor verzi din interiorul parcelelor.

- d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Prin PUZ se prevăd activități cu impact redus asupra mediului.

d1) apa

Apa potabilă va fi asigurată din rețeaua extinsă a localității.

Apele uzate se vor colecta prin sistemul de canalizare propus, iar obiectivele vor fi racordate obligatoriu la acesta. Sistemul de canalizare se va realiza din tubulatură fără

scurgeri către sol. Apele uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității cu respectarea prevederilor NTPA-002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare.

Apele pluviale vor fi colectate în șanțuri amenajate sau evacuate liber pe teren. Se încurajează colectarea acestora în sistem individual și utilizarea apei la stropire sau în scopuri menajere (toaile, spălare).

d2) aerul

Elementele poluatoare pentru aer pot fi centralele termice ale obiectivelor construite.

d3) solul

Solul zonei studiate în marea majoritate este cultivat prin cosire.

Prin realizarea proiectului se pot produce impurificări ale solului în perioada de execuție (de ex. scurgeri accidentale de combustibil) și în perioada de exploatare.

În perioada de construire efectele posibile pot fi considerate nesemnificative, deoarece acest proces este limitat în timp, și tehnologiile de construire nu presupun activități poluatoare.

În perioada de exploatare, sursele potențiale pentru poluarea solului ar fi:

- depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor

Acest pericol va putea fi redus prin amenajarea unor zone de colectare adecvate.

d4) zgomotul și vibrațiile

Surse de zgomot vor putea fi în perioada de execuție a construcțiilor.

Perioada execuției fiind limitată, efectul negativ poate fi considerat redus.

Pe perioada exploatării sursa mai importantă de zgomot va fi cea generată de circulația auto pe strada colectoare. Pentru reducerea poluării cu zgomot sunt prevăzute măsurile:

- parcelele vor fi plantate cu vegetație către stradă.

d5) radiații

Activitățile propuse în PUZ nu produc și nu folosesc radiații.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

e1) managementul deșeurilor

Pe amplasamentul studiat se preconizează următoarele tipuri de deșeuri:

- deșeuri din construcții în faza de execuție

- deșeuri municipale și asimilabile

Deșeurile rezultate în timpul executării lucrărilor de construcții se vor colecta în containere metalice, și se vor gestiona de către firmele de construcții în conformitate cu HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase.

Deșeurile municipale/menajere vor fi colectate selectiv în containere speciale, conform Ordinului 1281/2006 privind stabilirea modalităților de identificare a containerelor pentru diferite tipuri de materiale în scopul aplicării colectării selective. Deșeurile rezultate vor fi gestionate în conformitate cu legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

e2) gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Pe terenul studiat sunt interzise activitățile care utilizează sau pot genera substanțe toxice și periculoase.

e3) protecția calității apelor

Se vor lua măsuri de gestionare eficientă a apei, prin rețele fără pierderi, contorizare adecvată.

e4) protecția calității aerului

Pe terenul studiat nu sunt permise activități poluatoare ale aerului. Obligativitatea amenajării unor spații verzi, precum și plantării unor arbori contribuie la ameliorarea climatului și calității aerului.

e5) protecția solului

Pe terenul studiat nu sunt permise activități poluatoare ale solului. Sistemele de canalizare individuale sau ale orașului vor fi realizate etanș, fără scurgeri în sol.

3.7.11.2 CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBILA FI AFECTATE CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:

- a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;
Nu este cazul.
- b) natura cumulativă a efectelor;
Nu este cazul.
- c) natura trans frontieră a efectelor;
Nu este cazul.
- d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);
Prin prezentul PUZ sunt prevăzute măsuri de evitare a riscurilor pentru sănătatea umană și pentru mediu.
- e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);
Nu este cazul.
- f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:
 - f1) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;
Nu este cazul.
 - f2) (ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;
Nu este cazul.
 - f3) (iii) folosirea terenului în mod intensiv;
Procentul de ocupare a terenului propus de 30% nu reprezintă o folosire mult prea intensivă.
- g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.
Nu este cazul.

3.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Obiective de utilitate publică sunt rețelele edilitare propuse: alimentare cu apă, și cu energie electrică.

3.8.1. LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi, se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Alte obiective de utilitate publică sunt rețelele edilitare propuse: alimentare cu apă și canalizare, și cu energie electrică, care vor deveni proprietate publică după realizare.

	DENUMIRE	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFAȚA / LUNGIMEA
1	Stradă tip 1, profil 10,5 m, dublu sens	IV - locală	254 mp / 240 ml
2	Stradă tip 2, profil 12 m, dublu sens	III - locală	1650 mp / 100 ml
3	Acces tip 3, profil 6,00 m, dublu sens	IV - locală	227 mp / 45 ml
3	Rețea apă		280 ml
4	Rețea canalizare		280 ml
5	Rețele electrice		320 ml

3.8.2. IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

Toate terenurile studiate se află în proprietate privată a persoanelor fizice.

Suprafețele rezervate pentru străzi pe termen scurt se propun a fi trecute cu folosință drum și pe termen lung în proprietatea publică a Primăriei.

3.8.3. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINĂTORI

Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale	Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale	Terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii	Terenuri aflate în proprietate privată, destinate schimbului	Terenuri destinate pentru folosință în comun	Teren rămas în proprietate privată
Dr - 2456 mp	0	0	0	Va - 325 mp Dr - 2131 MP	Cc - 8456 mp

4. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG

Arealul studiat respectă prevederile PUG prin următoarele aspecte:

- categorie de folosință: locuire cu regim mic de înălțime
- urbanizare prin parcelare, reglementarea zonei, echipare edilitară, infrastructură rutieră, realizare de accese carosabile.
- POT, CUT

4.2. CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SĂ SUSTINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Etapă 1: Reparcelarea terenurilor se va realiza de către proprietari, pe baza prezentului PUZ și RLU aferent, după aprobarea PUZ de către Consiliul Local. Se vor delimita terenurile destinate pentru folosință comună, prevăzute prin următoarele UTR: Va (spațiu verde) și Dr (drum pentru circulație rutieră și amenajări aferente). O posibilitate este, ca suprafețele destinate pentru drum și spațiu verde să fie trecute ca subparcelă în cadrul CF sau o altă soluție este să fie trecut în CF separat.

Etapă 2: Autorizație de construire pentru infrastructura edilitară prin grija proprietarilor.

Autorizație de construire pentru infrastructura rutieră în regim de organizare de șantier prin grija proprietarilor.
Autorizație de construire pentru clădiri, prin grija proprietarilor.

Etapă 3: Realizarea infrastructurii edilitare pe bază de autorizație de construire și recepționarea lucrărilor. Lucrările și costurile cad în sarcina proprietarilor, în cazul în care municipalitatea nu inițiază acest proiect.
Realizarea infrastructurii rutiere în regim de organizare de șantier, pe bază de autorizație de construire și recepționarea lucrărilor. Lucrările și costurile cad în sarcina proprietarilor în cazul în care municipalitatea nu inițiază acest proiect.

Etapă 4: După realizarea lucrărilor de infrastructură, în termen de 30 de zile proprietarii vor depune o ofertă de donație a terenurilor Va (spațiu verde) și Dr (drum pentru circulație rutieră) în favoarea Municipiului Miercurea-Ciuc, în cazul în care ele nu au fost preluate de municipalitate în prealabil.

Etapă 5: Construire clădiri pe terenurile aflate în UTR: UL1, în paralel cu etapele 4 și 5. Recepționarea clădirilor se poate face dacă în prealabil s-au împlinit etapele 3 și 4.

4.3. PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Realizarea infrastructurii rutiere.
Realizarea infrastructurii edilitare.

4.4. APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRIȚII

Prevederile prezentului PUZ se înscriu în cele stabilite prin PUG, prin respectarea funcțiunii propuse, a indicilor urbanistici, a schemei infrastructurii rutiere.

4.5. LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE

În etapa următoare ar fi oportună elaborarea următoarelor lucrări:

- Studiu de fezabilitate și proiect tehnic pentru străzile propuse,

5. ANEXE

Certificat de urbanism, nr. 250 din 13.04.2021 eliberat de Primăria Miercurea Ciuc

Acte de proprietate: CF 57546, CF 57986, CF 57975, CF 58290

Avize – vezi borderou general PUZ

Studii – vezi borderou general PUZ

Întocmit,

arh. KORODI Szabolcs

arh. PONGRÁCZ Eszter



VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

ELABORARE PUZ
Proiect nr.056 / 2021

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- L1** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- Va** Spațiu verde
- Dr** Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

IV. BILANȚ TERITORIAL PARCELARE CADASTRALĂ

V. GLOSAR TERMENI

I DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1 Rolul Regulamentului local de urbanism

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate.
- 1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.
- 1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus PUG.
- 1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.6. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism de față:
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
 - Ordinul MDRT nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
 - Codul Civil
 - Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, cu modificări și completări ulterioare;
 - Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificări ulterioare;
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificări ulterioare, republicată;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - OU nr. 34/2006, privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii;
 - OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu Legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificări și completări ulterioare;
 - Legea 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificări și completări ulterioare, republicată;
 - Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea nr. 41/1995 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
 - Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificări și completări ulterioare, republicată;
 - Legea nr. 114/1996 a locuinței, cu modificări ulterioare;
 - Legea nr. 319/2006 privind sănătatea lucrătorilor;
 - Legea nr. 355/2007 privind sănătatea lucrătorilor;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Ordinul Ministrului Transporturilor nr. 49/1998
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 cu normele de igienă și a recomandările privind mediul de viață al populației;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 Norme de igienă
- HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000.

- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.

1.7. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

1.8. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării PUZ).

Articolul 2 Domeniul de aplicare

2.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.

2.2. Prezentul Regulament se referă la terenul aflat în intravilanul Mun. Miercurea Ciuc, str. Tanorok, FN

2.3. Definirea zonelor din cadrul PUZ

- zona domeniului privat, cuprinzând:

- teren cu suprafață de 10912 mp, destinația zonei: locuire, drum și spații verzi;

II. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

L1 Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Va Spațiu verde

Dr Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

BILANT TERITORIAL - PROPUS				
UTR	Folosința terenului	m²	%	
L1	Curți și Construcții	8456	77.5%	
Va	Spațiu verde	325	3.0%	22.5%
Dr	Drum Public	2131	19.5%	
TOTAL PUZ		10912	100.0%	
POT		30%		
CUT		0.50		

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

UNITĂȚI FUNCȚIONALE CONSTITUITE

În cadrul terenului studiat prin prezentul PUZ s-au identificat următoarele zone funcționale:

L1 Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Va Spațiu verde

Dr Circulație rutieră și amenajări aferente

L-1 Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Zonă de urbanizare cu funcțiuni de locuire sau agricole, rezervat pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire cu caracter permanent

SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articol 1. Utilizări permise:

Zonă de urbanizare cu locuințe unifamiliale, locuințe colective cu corpuri reduse, case de vacanță, cu regim redus de înălțime.

Funcțiuni complementare permise:

- Străzi și alei carosabile, alei pietonale, parcaje
- Spații verzi pentru joacă și recreere
- Construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- Se admit în incinta locuințelor sau înglobate în clădirea de locuit:
 - Sedii de firme, spații sanitare, etc
 - Comerț alimentar;
 - Comerț nealimentar;
 - Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistentă 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, tapiterie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere ne geratoare 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.
 - Servicii aferente funcțiunii de locuire prestate în special de proprietari, se pot desfășura cu următoarele condiții:
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 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.

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale: grădiniță, creșă, pensiune, clădiri comerciale, birouri, alimentație publică, diferite servicii ce nu necesită un volum mare de transport mărfuri, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp arie construită (AC) într-un corp de clădire, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Articol 3. Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 1 și 2.

Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale.

SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articol 4. Parcelarea

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

De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

- **Clădiri izolate și cuplate:** suprafața minimă a parcelei este **500 mp** rezultat după cedarea terenurilor pentru drumuri publice; Acestea vor avea aliniament de min. **18,00 m**.
- **Clădiri înșiruite:** suprafața minimă a parcelei este **300 mp** rezultat după cedarea terenurilor pentru drumuri publice; Acestea vor avea aliniament de min. **12,00 m**.

Articol 5. Caracteristicile parcelelor

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă
- Clădiri izolate: suprafața minimă a parcelei este 500 mp rezultat după cedarea terenurilor pentru drumuri publice în cazul locuințelor unifamiliale descrise la capitolul utilizări permise;
- Parcelele care nu îndeplinesc condiția de mai sus se vor comasa cu o parcelă învecinată
- Front stradal/aliniament min. 18m.
- Toate terenurile vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament (def.): în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public (Dr-drum, Va-spațiu verde).

- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniamentul de-lungul străzii Tanokok cu minim 5m.
- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniamentul străzii (strada paralel cu str. Lacului) cu minim 3,00m, conform Plan Reglementări Urbanistice aferent PUZ.
- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniamentul străzii paralel cu str. Tanorok (spre Lunca Mare) cu minim 5,00 m.

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 atât a distanțelor legale față de limita proprietăților, distanțele minime de protecție sanitară 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., (vezi art. 5, 11, 20 ale OMS 119/2014)

Articol 7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(A.) Limită laterală (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită laterală a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private.

- (1) Clădirile în regim izolat se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 2,50 m.
- (2) Este permis alipirea a anexelor (garaj, CT, depozit, terasă, filegorii, etc.) de limita de proprietate, dar nu poate depăși 10,00 m pe o latură. Depășirea lungimii pe o latură se poate face până la max. 15,00 m numai cu acordul în scris a vecinului de pe limita de proprietate în cauză. Lungimea cumulată a anexelor (garaj, CT, depozit, terasă, filegorii, etc.) de-a lungul limitelor laterale și posterioare nu poate depăși 20 m.
- (3) Pereții anexelor spre vecinătăți de pe limita de proprietate se vor conforma cu arhitectura gardului.

(B.) Limită posterioară (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită posterioară a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private, pe latura opusă a aliniamentului.

- (1) Alipirea anexelor de limita de proprietate nu poate depăși 10,00m, lungime cumulată. Depășirea lungimii cumulate admise se poate face până la max. 15,00m doar pe o singură latură și numai cu acordul în scris a vecinului de pe limita de proprietate în cauză.
- (2) Pereții anexelor spre vecinătăți de pe limita de proprietate se vor conforma cu arhitectura gardului.

Se consideră că parcelele de colț cu două laturi de aliniament au două laturi posterioare

Articol 8. Aspectul exterior al clădirii

Nu sunt permise clădiri cu materiale de fațadă sau învelitoare cu culori stridente.

Se recomandă volumetrii simple, compacte, cu exprimarea funcțiunii și bazate pe principiile de sustenabilitate. Nu se admite imitarea stilurilor istorice și nici realizarea de pastişe arhitecturale.

Se vor folosi materiale de construcții naturale specifice zonei iar paleta cromatică va fi aleasă în tonuri pastel nestridente.

Articol 9. Zone verzi, spații verzi

Pe ansamblul zonei 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 în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

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

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

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

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum 2 arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat sau altă specie autohtonă.

Suprafețele pavate cu pavaj de orice fel, chiar și pavaj înierbat nu se consideră spațiu verde din interiorul parcelei.

Articol 10. Străzi și accese

- Profile stradale propuse:
 - Străzi de categoria IV – secțiunea transversală de 10,5 metri – colector cu trafic ușor, dublu sens, secțiune 1-1.
 - Străzi de categoria III – secțiunea transversală de 12 metri – deservire locală cu trafic ușor, dublu sens, secțiune 2-2.
 - Acces 3-3, categoria IV – secțiunea transversală de 6,00 metri – acces pe 2 parcele, dublu sens, secțiune 3-3.
- Secțiunile transversale vor permite accesul echipajelor în caz de urgență și pentru colectarea deșeurilor.
- Secțiunile vor permite colectarea și evacuarea apelor meteorice.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Articol 11. Accese și parcaje

- Toate parcelele vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.
- Fiecare parcelă va asigura un loc de parcare/staționare proprie, pe terenul propriu, în afara gardului.
- Se vor asigura minim 1 loc de parcare publică pentru fiecare 4 parcele construibile în afară de locul de pe terenul propriu.

Articol 12. Împrejmuiuri

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor de pe parcelă.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorative" în componența împrejmuirilor, cu excepția soclului și stâlpilor, orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton, fără imitații de stiluri istorice).
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre vecinătăți: 2,00m.
- Spre vecinătăți se vor realiza garduri opace.
- Spre spațiul public (spre aliniament) gardul va avea opacitate max. 80%.
- Înălțimea gardului spre spațiul public (spre aliniament) va fi max. 1,70m.

SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Articol 13. Rețea apă potabilă

Prin prezenta documentație se propune extinderea rețelei centralizate de alimentare cu apă de la conducta de apă existentă la punctele de consum. Construcțiile propuse în zonă se vor alimenta cu apă prin intermediul unor bransamente individuale. Construcțiile se vor racorda obligatoriu la rețeaua localității în momentul, în care acest lucru devine posibil.

Articol 14. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

Prin prezenta documentație se propune extinderea rețelei centralizate de canalizare de la conducta de apă existentă la punctele de consum. Construcțiile propuse în zonă se vor racorda la sistemul de canalizare prin intermediul unor bransamente individuale. Construcțiile se vor racorda obligatoriu la rețeaua localității în momentul, în care acest lucru devine posibil.

Articol 15. Rețele electrice

Alimentarea cu energie electrică a zonei de urbanizare se va face cu amplasarea unui post transformator.

Construcțiile se vor racorda la rețeaua existentă.

SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articol 16. Indicatori propuși în funcție de regimul de înălțime:

	Regim de înălțime	POT	CUT	Hmax cornișă/atic neretras (m)	Hmax coamă/atic cel mai înalt (m)	Arie . de teren construibil (m ²)
Locuințe unifamiliare	D+P+M(R), P+1, P+M(R)	30%	0.50	8.00	12.00	min. 500

Semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras.

Indiciile urbanistici propuse se calculează cu suprafața terenurilor rămase în proprietate privată după cedarea pentru suprafețe de folosință comună: drum, zone verzi etc.

SECȚIUNEA 5 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul

V Zonă verde

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Zonă de urbanizare rezervat pentru extinderea funcțiunilor de cu caracter urban.

Va – Zonă verde

SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articol 1. Utilizări permise:

Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclist, fântâni, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii pentru interes general, echipamente edilitare.

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

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

Articol 3. Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 1 și 2.

Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către domeniul public sau parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale.

SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articol 4. Parcelarea

Divizarea terenului studiat se va face pe baza prezentului PUZ, conform planșei de Parcelare Cadastrală.

Articol 5. Caracteristicile parcelelor

Nu este cazul.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile permanente se vor retrage cu minim 2,00m.

Articol 7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile permanente se vor retrage cu minim 2,00m.

Articol 8. Înălțimea construcțiilor

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m.

Articol 9. Aspectul exterior al clădirii

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

Articol 10. Zone verzi, spații verzi,

Minim 50 % din suprafața totală a parcelei va fi spațiu plantat.

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

Se va folosi vegetație indigenă pentru zonele verzi.

Spațiul verde pentru folosință comună are o suprafață de 325 mp, 3% din suprafața totală reglementată prin prezentul PUZ.

Articol 11. Străzi și accese

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării lucrărilor de întreținere.

Articol 12. Accese și parcaje

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

Articol 13. Împrejmuiri

Se realizează în UTR-urile adiacente, la parcele în proprietate privată.

SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**Articol 14. Rețea apă potabilă**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Articol 15. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Articol 16. Rețele electrice

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

SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**Articol 17. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Se admite un POT maxim de 10%.

Articol 17. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,1

SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul

Dr Circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Zone în vecinătatea ansamblurilor de locuit.

SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articol 1. Utilizări permise:

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

Instalații aferente infrastructurii edilitare.

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

Drum în regim de organizare de șantier, care este necesar pentru obținerea autorizație de construire, dacă infrastructura rutieră publică nu este realizat.

Prin drum în regim de organizare de șantier se înțelege: drum de circulație rutieră cu trafic ușor local, cu lățimea de 6,00 m, stratificația după cum urmează:

- 10 cm macadam
- 15 cm piatră spartă
- Fundație balast cu grosime care va rezulta din proiect tehnic bazat pe studiu geotehnic
- Realizarea scurgere a apei pluviale (șanț fără deviere către vecini)

Articol 3. Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 2 și 3.

Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către domeniul public sau parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale.

SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articol 4. Parcelarea

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Articol 5. Caracteristicile parcelor

Divizarea terenului studiat se va face pe baza prezentului PUZ, conform planșei de Parcelare Cadastrală.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Nu este cazul.

Articol 7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

Nu este cazul.

Articol 8. Înălțimea construcțiilor

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Articol 9. Aspectul exterior al clădirii

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

Articol 10. Zone verzi, spații verzi,

Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente - Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Se va asigura suprafață liberă plantată de cel puțin 8% din suprafața totală a unității teritoriale de referință Dr
propus pentru circulație rutieră și amenajări aferente.

Se va folosi vegetație indigenă pentru zonele verzi.

Articol 11. Străzi și accese

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării accesului carosabil la parcele direct sau prin servitute. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și a mașinilor de colectare a deșeurilor.

Articol 12. Accese și parcaje

Se prevăd amenajări de parcuri publice, conform planșei de reglementări urbanistice și zonificare.

Număr minim de parcuri: 1 loc de parcare/ 4 parcelă.

Articol 13. Împrejurimi

Nu este cazul.

SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente - Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente - Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

SECȚIUNEA 5 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ - ZONE CUPRINSE ÎN REGULAMENTUL DE URBANISM

- L1** *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*
Va *Spațiu verde*
Dr *Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente*

V. BILANȚ PARCELARE CADASTRALĂ

Circulația terenurilor se va face pe baza prezentului proiect.

Bilanț - Circulația terenurilor - propunere	Arie (m²)	%
Teren în proprietate privată - Cc	8456	77,5%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniu public: drum public	2131	19,5%
Teren ce se intenționează a fi trecut în domeniu public: spațiu verde	325	3,0%
TOTAL PUZ	10912	100.00%

Întocmit,
 arh. KORODI Szabolcs
 arh. PONGRÁCZ Eszter



VI. ANEXĂ 1.

Glosar de termeni

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparția autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și coperinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

Împrejmuirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (G.M – 007 – 2000).

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (G.M – 007 – 2000).

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuințe cuplate – (în sensul prezentului regulament) clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi;

Locuințe înșiruite – (în sensul prezentului regulament) clădiri de locuințe amplasate pe întreaga lățime a loturilor;

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterrane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- panta acoperișului va avea un unghi maxim de 60 grade;
- podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate aparte zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (Legea 50/1991).

Nivel – spațiu construit supraterran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Nivel – spațiu construit supraterran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Nivel retras (prescurtat: R) – nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Pastișă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (DEX, ed. 1998)

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsola se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăierile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

1. copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
2. învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
3. golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
4. rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
5. treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole destinată extinderii comunei prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

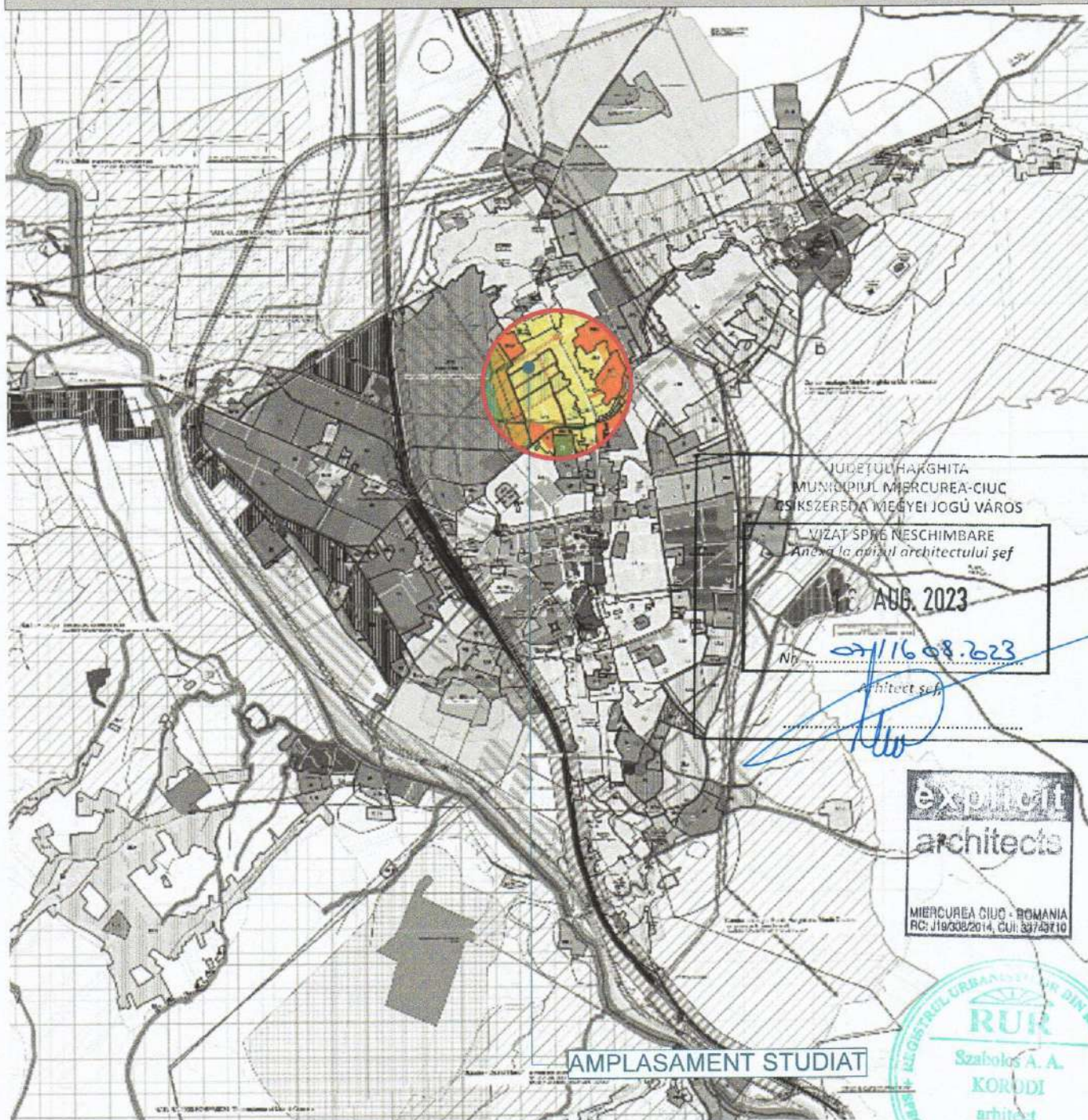
- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată.

(Legea 51/2006).

Întocmit,
arh. KORODI Szabolcs
arh. PONGRÁCZ Eszter



ELABORARE PUZ



JUDETUL HARGHITA
MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC
ESZKISZERENI MEGYEI JOGÚ VÁROS

VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la avizul arhitectului șef

AUG. 2023

Nr. 07/16.08.2023

Arhitect șef

explicit architects

MIERCUREA CIUC - ROMANIA
RC: J19/308/2014, CUI: 33743710

AMPLASAMENT STUDIAT



06	HCL	PUZ final pentru HCL	08.2023
05	PUZ	PUZ în curs de avizare	01-07.2023
04	PUZ	PUZ elaborat	11-12.2022
03	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate	20.10.2022
02	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate	20.04.2022
01		Documentație pentru discuții și dezbateri cu proprietarii	31.03.2022
NR. REVIZIE	FAZA	DESCRIERE REVIZIE	DATA

DENUMIRE PROIECT:

ELABORARE PUZ

AMPLASAMENT:

Jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc 000000, str. Tanorok FN.

BENEFICIAR:

ORBÁN Árpád, Jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc 530120, str. Arsenalului, nr.2

TITLUL PLANȘEI:

PLAN DE INCADRARE

PLANȘA:	SCARA:	REVIZIA:	NR. PROIECT:	FAZA:
PUZ-01		05	056 / 2021	PUZ

PROIECTANT : SC VALLUM SRL

explicit architects

530100 - MIERCUREA CIUC, p-ja MAJLÁTH G. KÁROLY, nr.6, et. III
tel/fax: 0268 311169, e-mail: explicitarchitects@gmail.com

Nr. înregistrare în Registrul Comerțului: J19 / 308 / 2014, CUI: 33743710

SEMNATURA:

GEOLOGIA:

ing.

TOPOGRAFIA:

ing.

REȚEA ELECTRICALĂ:

ing.

REȚEA APĂ-CANALIZARE:

ing.

DRUMURI:

ing.

SEMNATURA:

Paul Nagy
Paul Nagy
Bogdan

ȘEF PROIECT, SPECIALIST RUR:

arh. KORODI Szabolcs

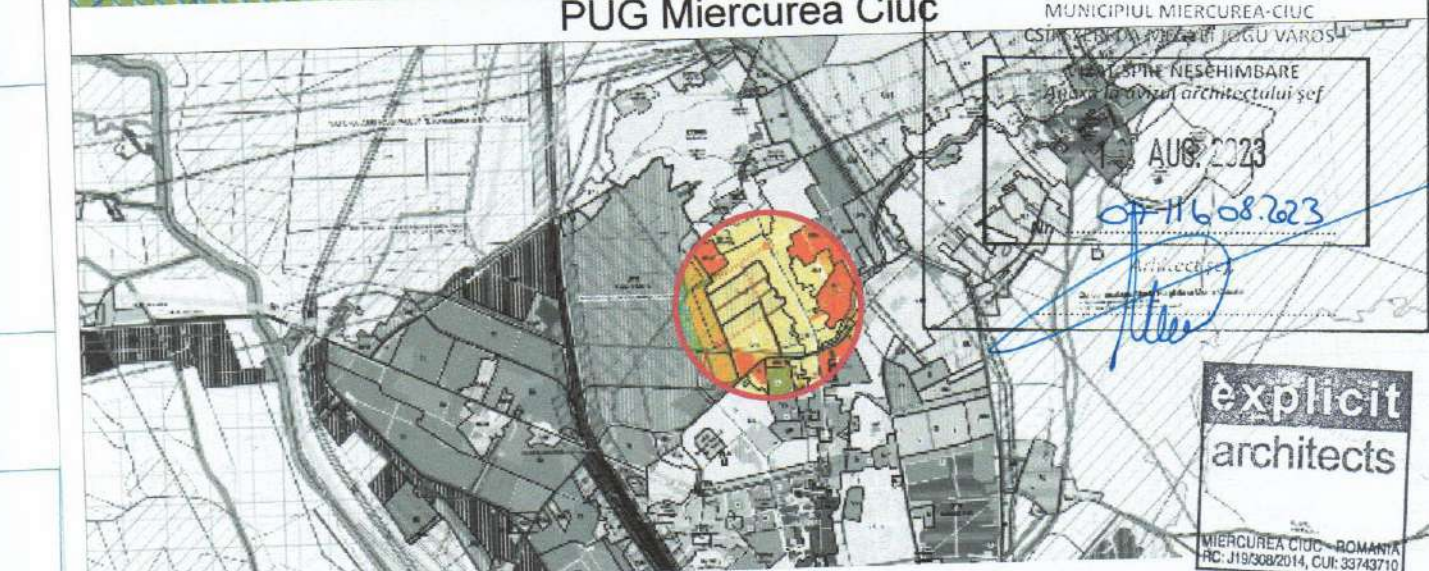
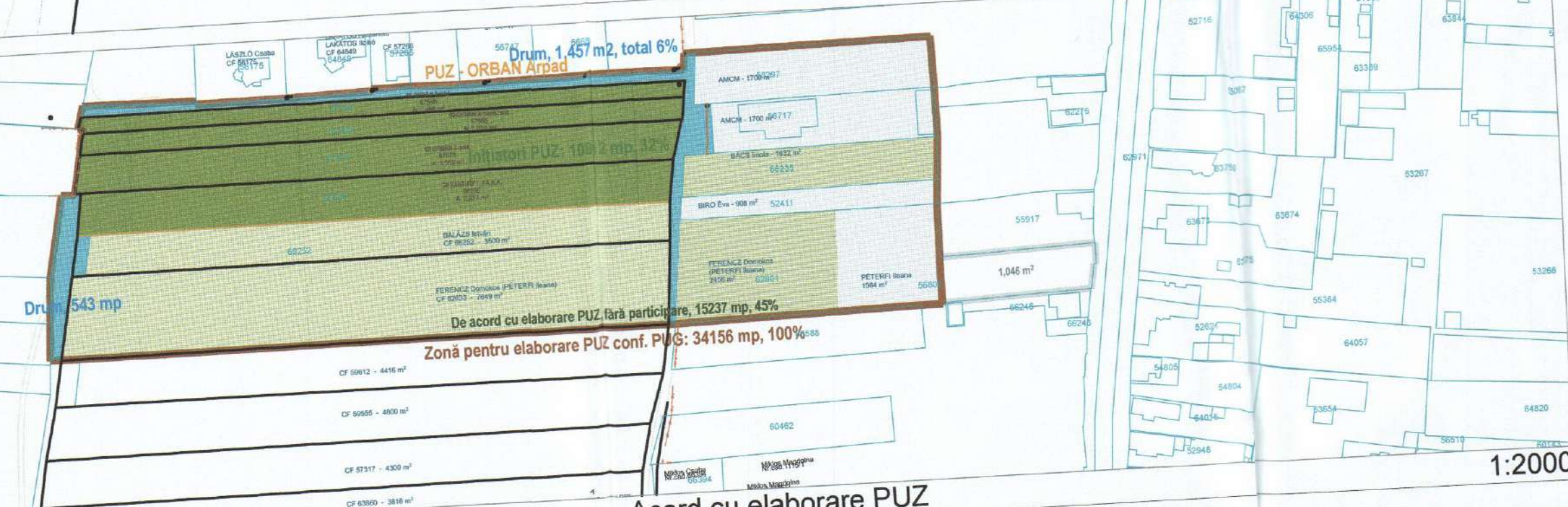
AUTOR:

arh. KORODI Szabolcs

arh. PONGRÁCZ Eszter



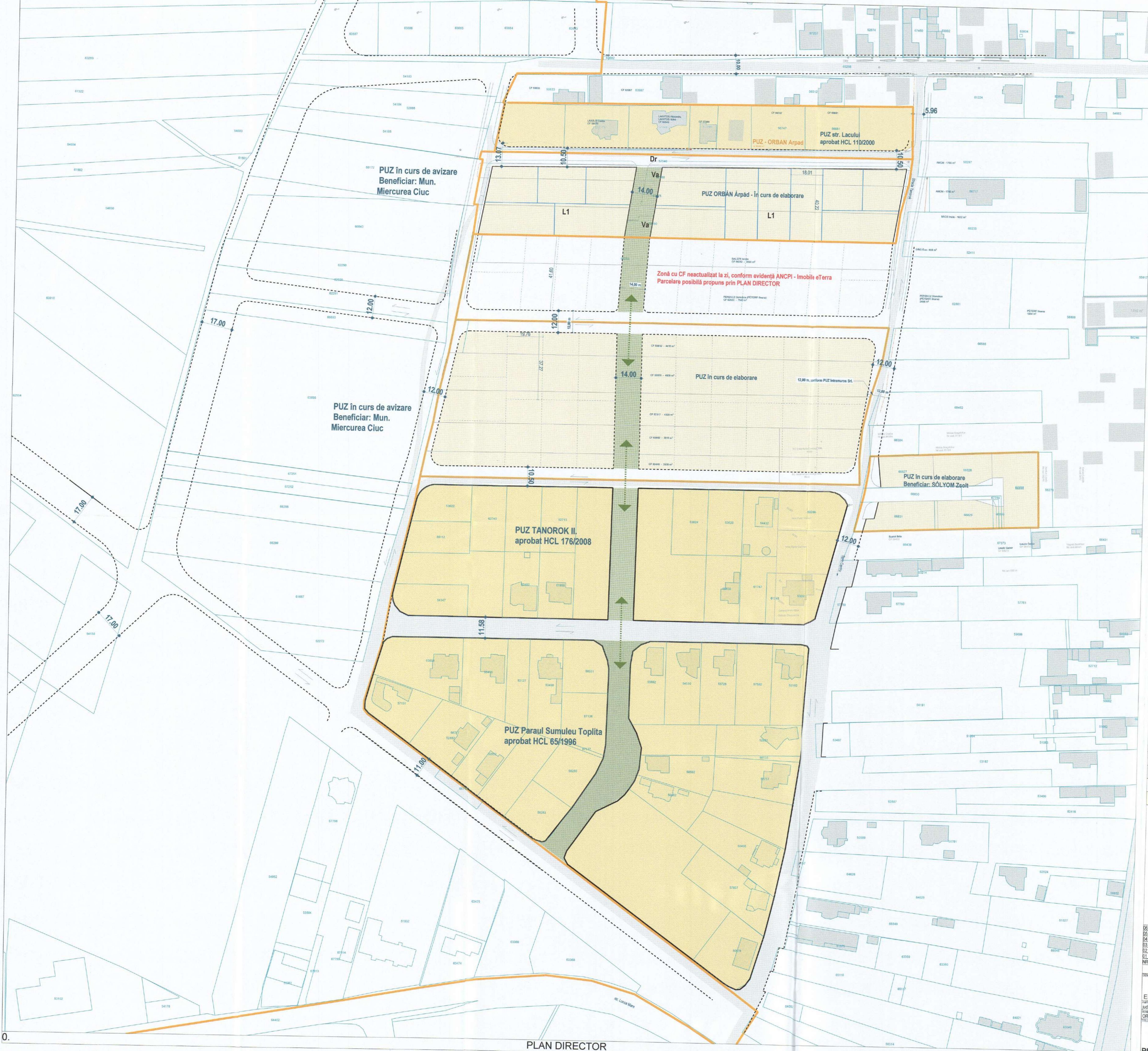
Nume proprietari urmas	CF	Aria totală	Aria din interiorul perimetrul marcat în PUG	%	Accept elaborare PUZ	Nr. adesa privind acordul asupra PUZ
Proprietarii care au inițiat PUZ						
1 ORBÁN Árpád	57546	1498	1498	4%	de acord	
2 ORBÁN Árpád & ORBÁN Zsolt	57986	2029	2029	8%	de acord	
3 ORBÁN Árpád	57975	3568	3568	10%	de acord	
4 XÁNTUSZ LÁÁÁ	58290	3817	3817	11%	de acord	
Total			10912	32%		
Domeniu Public în cadrul zonei marcate în PUG						
5 Drum: parțial str. Tanorok și str. Lacului		2000	2000	6%		
Total			2000	6%		
Proprietarii care și-au dat acordul pentru elaborare PUZ, fără ca terenul lor să fie inclus în suprafața reglementată						
6 BALÁZS István (BALÁZS Ecaterina, BALÁZS Endre)	66252	3500	3500	10%	de acord	2998/10.07.06.2022
7 FERENCZ Domkos (PÉTERFI Ileana)	62633	7649	7649	22%	de acord	35285/20.07.2022
8 BACS Imola, BACS Ildiko-Katalin	68235	1632	1632	5%	de acord	36804/12.07.2022
9 PÉTERFI Ileana	62801	2456	2456	7%	de acord	
			15237	45%		
Total suprafață pentru care proprietarii au dat acordul			28149	82%		
TOTAL ZONA MARCATĂ ÎN PUG			34158	100%		



LIMITE		ZONIFICARE	
	Limită zonă reglementată		Clădiri existente
	Limită cadastrală - Existent		Curți și construcții propuse

Nr.	Descriere	Data
06	HCL PUZ final pentru HCL	08.2023
05	PUZ PUZ în curs de avizare	01-07.2023
04	PUZ PUZ elaborat	11-12.2022
03	AO Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate	20.10.2022
02	AO Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate	20.04.2022
01	AO Documentație pentru discuții și dezbateri cu proprietarii	31.03.2022
	CA 7A DESCRIERE REVIZIE	DATA

NR. REVIZIE		Faza		PROIECTANT : SC VALLUM SRL	
DENUMIRE PROIECT				explicit arhitect	
ELABORARE PUZ					
AMPLASAMENT jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc 060000, str. Tanorok FN.					
DESTINATIE OTBEN ARPAD, Jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc 530120, str. Arsenalului , nr 2					
TITLUL PLANSURII		NR. PROIECT, SPECIALITATE ROL arh. KORODI Szabolcs <i>Kel</i> AUTOR arh. KORODI Szabolcs <i>Kel</i> arh. PONGRÁCZ Eszter <i>Pong</i>		GENERATOR DEOLIOA ing. TOPOGRAFIA ing. REȚEA ELECTRICA ing. REȚEA APA-CANALIZARE ing. DRUMURI ing.	
PLAN DE SITUATIE EXISTENT - ZONIFICARE					
PLANȘA PUZ-02	SCALA 1:500	REVIZIA 05	NR. PROIECT 056 / 202-1	Faza PUZ	



PLAN DIRECTOR

ELABORARE PUZ

LIMITE

- Limită zonă reglementată
- Limită cadastrală - existent
- Aliniament

ZONIFICARE

- Clădiri existente
- Curți și construcții propuse

PUG Miercurea Ciuc

13 AUG. 2023

Nr. 116.08.623

Arhitect

explicit architects

RUR

Szászkes A. A. KORODI architekt DE

06	HCL	PUZ final pentru HCL	08.2023
05	PUZ	PUZ în curs de avizare	01.07.2023
04	PUZ	PUZ elaborat	11.12.2022
03	AO	Documentație pentru obținerea avizului de coordonare	20.10.2022
02	AO	Documentație pentru obținerea avizului de coordonare	20.04.2022
01	AO	Documentație pentru discuții și decizii, cu prezentări	31.03.2022
NR. REVIZIE	FAZA	DESCRIERE, NR. VIZIE	DATA

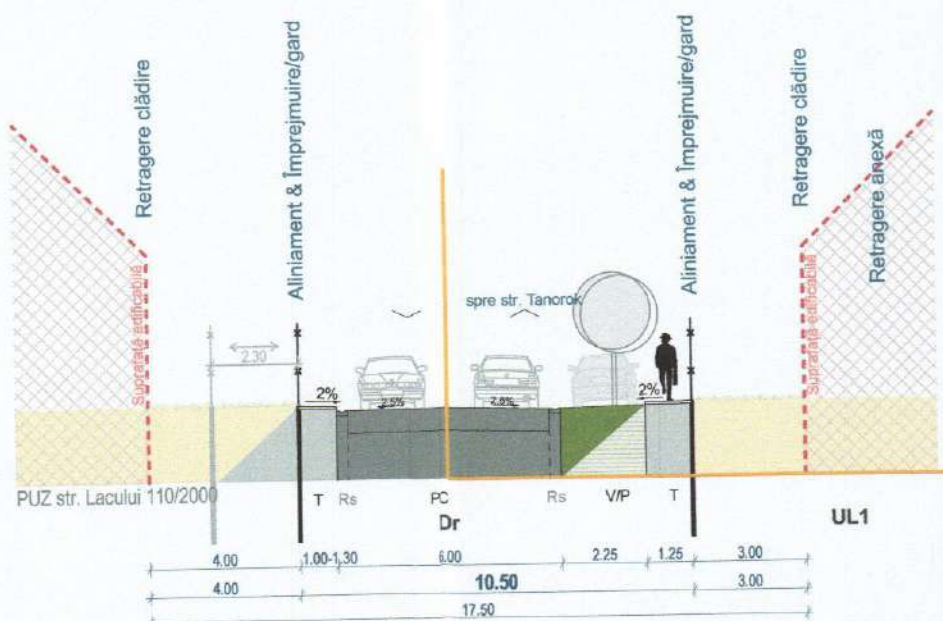
ELABORARE PUZ

PROIECTANT: SC VALIUM SRL

explicit architects

1

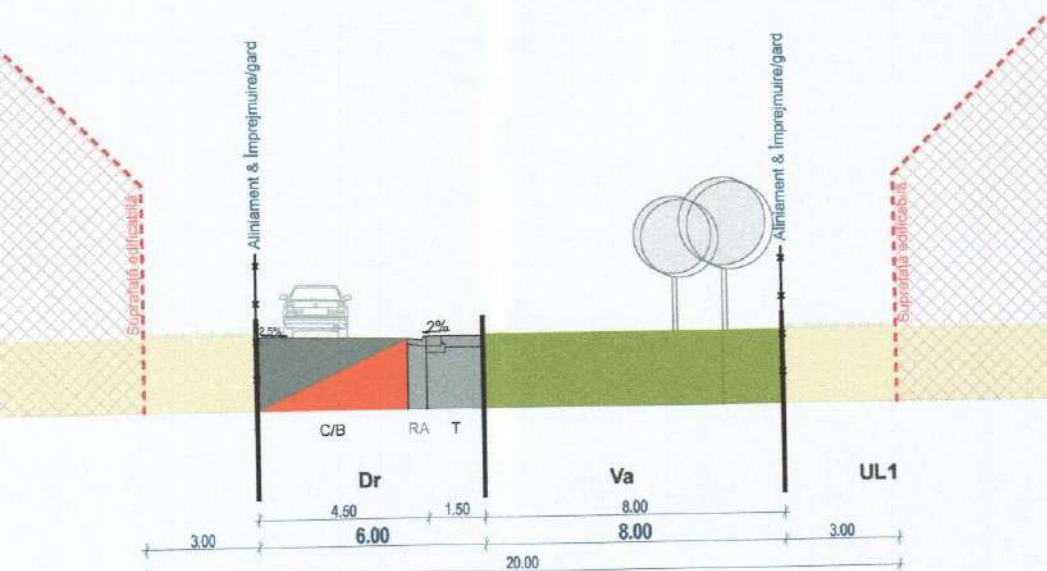
Profil stradal transversal cu circulație pe două direcții, cat. IV.



T = trotuar; PC = parte carosabilă; Rs - rigolă scafă; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = parcare; UTR: Va - spațiu verde; UL1- Locuire Cc; Dr - Drum public

3

Profil stradal transversal cu circulație pe două direcții, cat. IV.

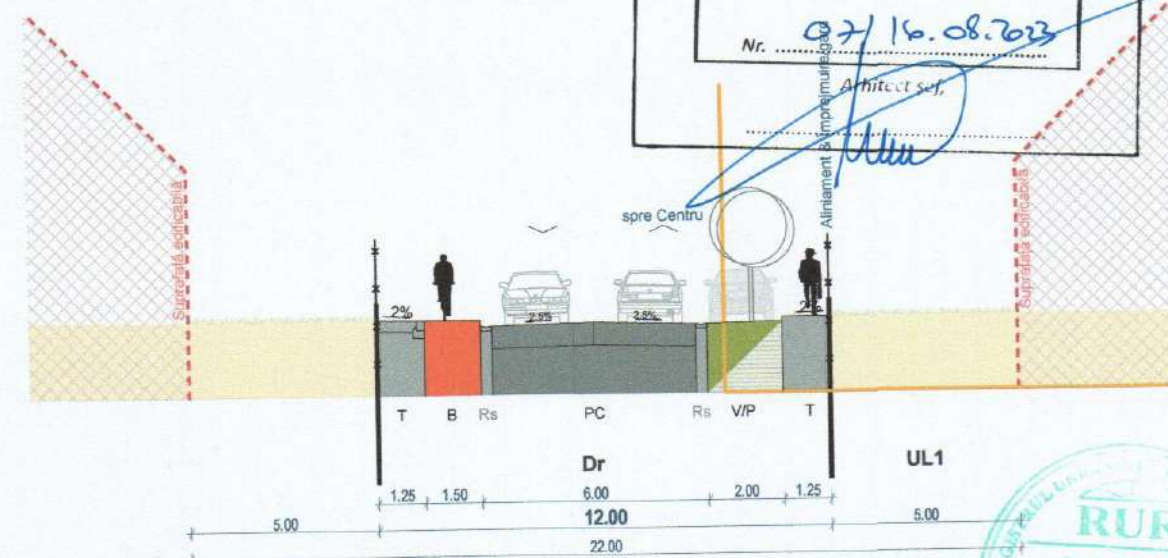


T = trotuar; C = parte carosabilă; Ra - rigolă acostament; B = pistă pentru bicicliști; Va = spațiu verde; P = parcare; UTR: Va - spațiu verde; UL1- Locuire Cc; Dr - Drum public

ELABORARE PUZ

2

Profil stradal transversal cu circulație pe două direcții, cat. III.
str. Tanorok



T = trotuar; PC = parte carosabilă; Rs - rigolă scafă; B = pistă pentru bicicliști; V = spațiu verde; P = parcare; UTR: Va - spațiu verde; UL1- Locuire Cc; Dr - Drum public

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

16. AUG. 2023

Nr. 07/16.08.2023

Arhitect șef,

RUR
Szabolcs A. A.
KORODI
arhitect
DE

06	HCL	PUZ final pentru HCL
05	PUZ	PUZ în curs de avizare
04	PUZ	PUZ elaborat
03	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate
02	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate
01		Documentație pentru discuții și dezbateri cu proprietarii
NR. REVIZIE	FAZA	DESCRIERE REVIZIE

explicit architects
08.2023
01-07.2023
11-12.2022
20.10.2022
20.04.2022
31.03.2022
DATA

MIERCUREA CIUC - ROMANIA
RC: J19/308/2014, CUI: 33743710

PROIECTANT: SC VALLUM SRL

explicit architects

ELABORARE PUZ

AMPLASAMENT:
jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc 000000, str. Tanorok FN.

BENEFICIAR:
ORBÁN Árpád, Jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc 530120, str. Arsenalului, nr.2

TITLUL PLANȘII

ȘEF PROIECT, SPECIALIST RUR:
arh. KORODI Szabolcs
AUTOR:
arh. KORODI Szabolcs
arh. PONGRÁCZ Eszter

SEMNĂTURA

GEOLOGIA

ing.

TOPOGRAFIA

ing.

REȚEA ELECTRICALĂ

ing.

REȚEA APA-CANALIZARE

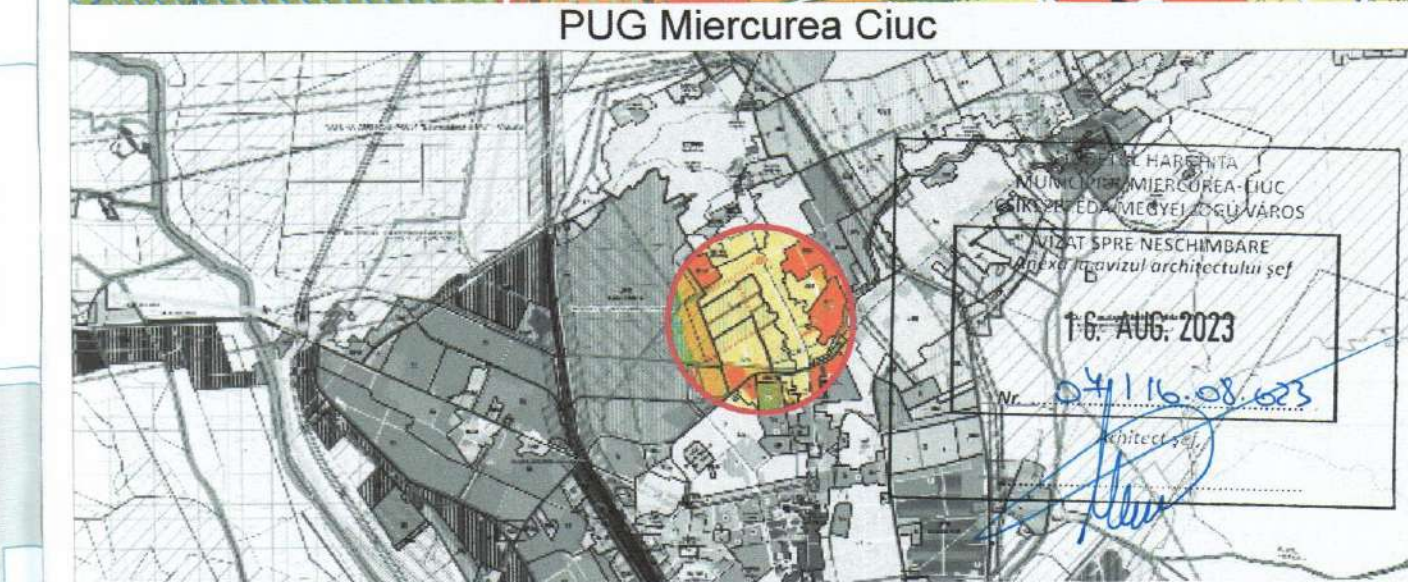
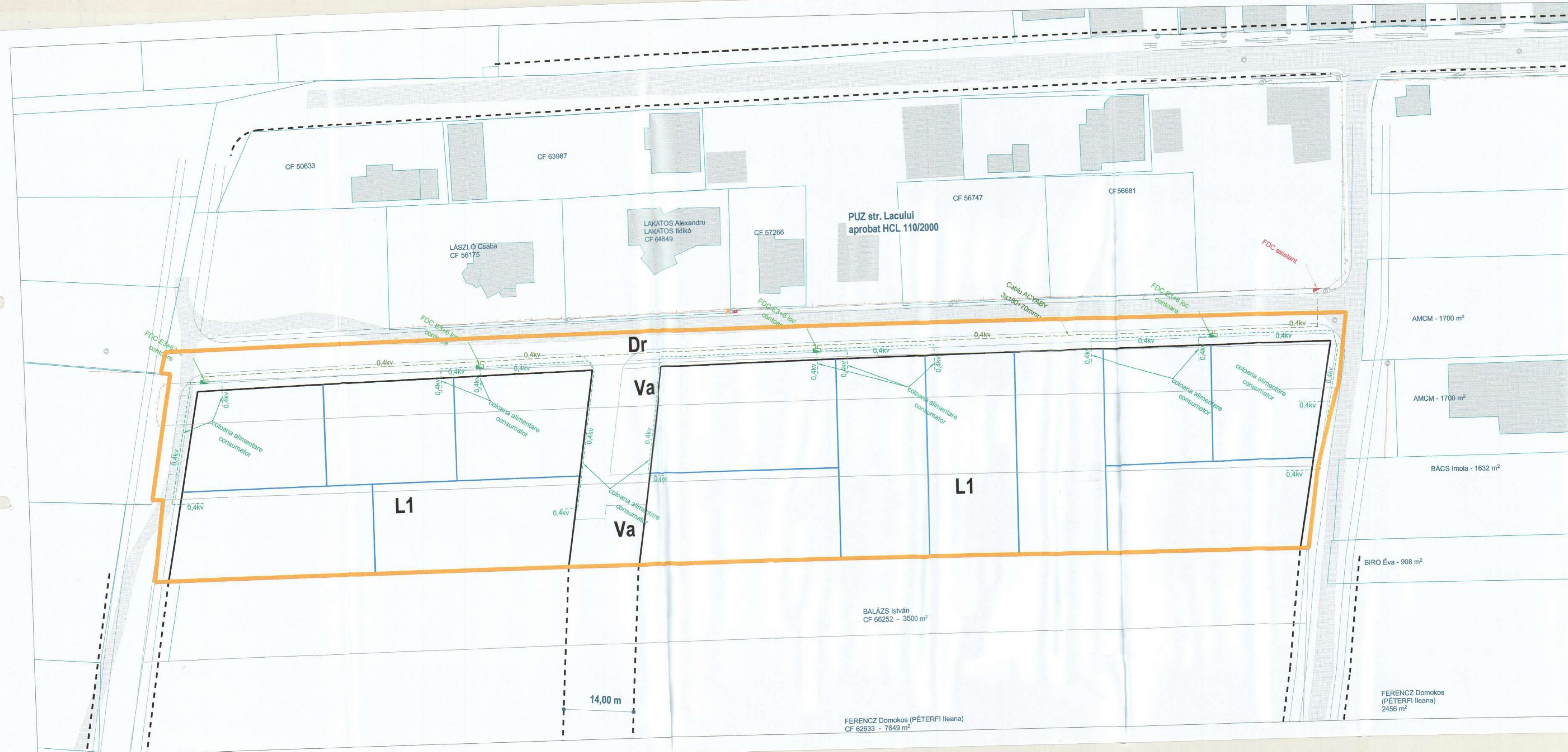
ing.

DRUMURI

ing.

PROFILE TRANSVERSALE

PLAȘA: PUZ-06 SCARA: NR. PROIECT: 056 / 2021 FAZA: PUZ



LIMITE		ZONIFICARE			
	Limită zonă reglementată		Clădiri existente		
	Limită cadastrală - Existent				

06	HCL	PUZ final pentru HCL
05	PUZ	PUZ în curs de avizare
04	PUZ	PUZ elaborat
03	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate
02	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate
01		Documentație pentru discuții și dezbateri cu proprietarii
NR. REVIZIE		FAZA
		DESCRIERE REVIZIE

NUMĂRUL PROIECTULUI: _____

ELABORARE PUZ

AMPLASAMENT
jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc 000000, str. Tanorok FN.

REGLEMENTARE
URBANĂ, Jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc 530120, str. Arsenatului, nr.2

TITLUL PLĂRII: _____

08.2023

01.07.2023

11.12.2022

20.10.2022

20.04.2022

31.03.2022

DATA

REGLEMENTARI EDILITARE - REȚELE ELECTRICE

PLANTA: _____ SCARA: 1:4000 _____

REVIDA: _____ NR. PROIECT: 068 / 2024 _____

FAZA: PUZ _____

530100 - MIERCUREA CIUC, p-ja MAULATH G. KAROLY, nr.5, tel: 066 311165, e-mail: exp@architect@gmail.com

Nr. înregistrare în Registrul Comerțului: 119 / 2014 / 2014, CUI: 3371

SEF PROIECT, SPECIALIST RUR: arh. KORODI Szabolcs

AUTOR: arh. KORODI Szabolcs

arh. PONGRÁCZ Eszter

ing. GALL Attila, Tigrarwll S.R.L.

SEMNAȚURA GEOLOG: _____

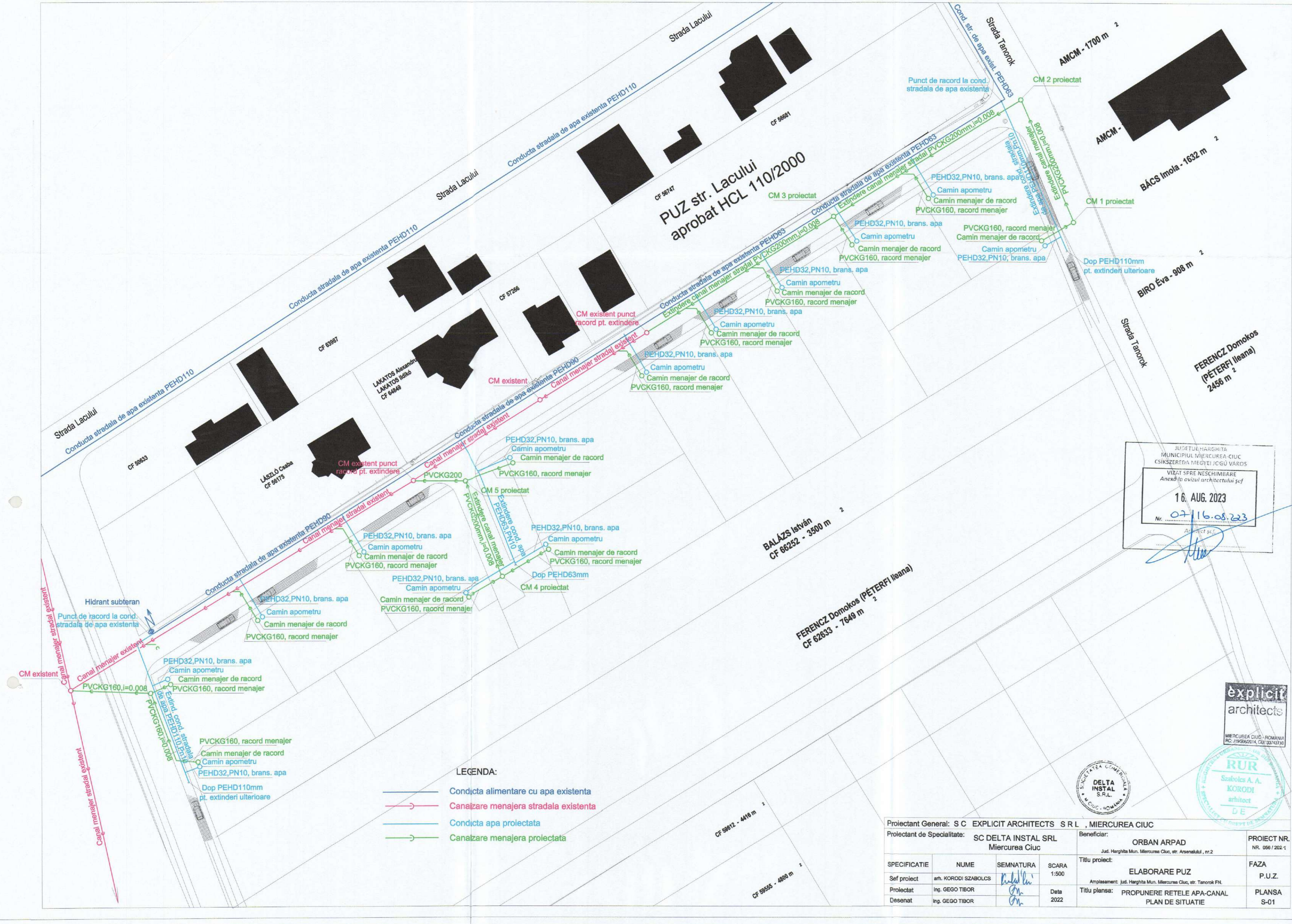
ing. TOPOGRAFIA: _____

REȚEA ELECTRICA: _____

REȚEA APA CANALIZARE: _____

ing. DRAINARE: _____

ing. _____



JUDETUL HARGHITA
MUNICIPIUL MIERCUREA CIUC
CSIKSZEREDA MEGYEI JOGU VAROS
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul arhitectului șef
16. AUG. 2023
Nr. 07/16.08.2023
Arhitect șef:

explicit
architects
MIERCUREA CIUC - ROMANIA
RC: J195062014, CN: 33743710

RUR
Szabolcs A. A.
KORODI
architect
DE

DELTA
INSTAL
S.R.L.
MIERCUREA CIUC - ROMANIA

Proiectant General: S C EXPLICIT ARCHITECTS S R L , MIERCUREA CIUC					Beneficiar: ORBAN ARPAD Jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc, str. Arsenalului , nr.2		PROIECT NR. NR. 056 / 202-1	
Proiectant de Specialitate: SC DELTA INSTAL SRL Miercurea Ciuc								
SPECIFICATIE		NUME	SEMNTATURA	SCARA 1:500	Titlu proiect: ELABORARE PUZ Amplasament: jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc, str. Tanorok FN.		FAZA P.U.Z.	
Sef proiect		arh. KORODI SZABOLCS		Data 2022	Titlu plansa: PROPUNERE REȚELE APA-CANAL PLAN DE SITUATIE		PLANSĂ S-01	
Proiectat		Ing. GEGO TIBOR						
Desenat		Ing. GEGO TIBOR						



PUZ str. Lacului
aprobat HCL 110/2000

ELABORARE PUZ

Zona PUZ - Tanorok

propunere pentru protecție locală

PUG Miercurea Ciuc

16. AUG. 2023

16. AUG. 2023

PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		LIMITE	
DOMENIUL PUBLIC		Limită zonă reglementată	
Terenuri din domeniul public al comunei/orașului/municipiului			
DOMENIUL PRIVAT			
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice			
CIRCULAȚIA TERENURILOR			
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public			

BILANT TERITORIAL - PROPUȘ		m²		%	
UITR	Polsoalele terenului	8456		77.8%	
UL1	Curți și Construcții	325		3.0%	22.8%
Va	Spații verzi	2131		19.5%	
Dr	Drum Public	19812		100.0%	
TOTAL PUZ		19812		100.0%	

Regim de înălțime		POT	CUT	Înălțimea constructivă cel mai înalt (m)	Înălțimea constructivă cel mai înalt (m)	Arle. de teren construit (m²)
Locuințe unifamilare	D+P+M(R), P+1, P+M(R)	30%	0.50	8.00	12.00	mic. 500

06	HCL	PUZ final pentru HCL
05	PUZ	PUZ în curs de avizare
04	PUZ	PUZ elaborat
03	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate
02	AO	Documentație pentru obținerea avizului de oportunitate
01	AO	Documentație pentru discuții și dezbateri cu proprietarii
NR. REVIZIE	FAZA	DESCRIERE REVIZIE

ELABORARE PUZ

AMPLASAMENT:
Jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc 000000, str. Tanorok FN.

PROIECTANT:
ORBÁN Árpád, Jud. Harghita Mun. Miercurea Ciuc 530120, str. Arsenalului, nr.2

TITLUL PLANȘII

CIRCULAȚIA TERENURILOR

PLANȘIA
PUZ-09

SCARA
1:500

REVIZIA
05

NR. PROIECT
056 / 2021

FAZA
PUZ

PROIECTANT : SC VALLUM SRL

explicit architects

530100 - MIERCUREA CIUC, p-ja MAULATH G. KÁROLY, nr.6, et.III
tel/fax: 0266 311169, e-mail: explicitarchitects@gmail.com
Nr. înregistrare în Registrul Comerțului: J15 / 308 / 2014, CUI: 32423710

SEMĂNĂTORI
ing. TOPOGRAFIA:
ing. REȚEA ELECTRICALĂ:
ing. REȚEA APA CANALIZARE:
ing. DRUMURILE:
ing.