

ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Actualizarea planului urbanistic general al Municipiului Miercurea-Ciuc

Beneficiar: Municipiul Miercurea-Ciuc
Proiectant general: Total Business Land S.R.L.
Faza: Avizare

Proiectant general

TOTAL BUSINESS LAND

Şef de proiect

urb. Adela GHEORGIȚĂ

urb. Mihai IGNĂTESCU

urb. Atena-Ioana GÂRJOALĂ

urb. Vlad VĂCARU

urb. Adina Elena ŞUŞNESCU

urb. Andreea DUMITRESCU

urb. Ana-Maria BRAICĂU

urb. Daria-Maria SPINCIU

urb. Teodora MATEI

Colectiv de elaborare

CUPRINS

PARTEA I – DISPOZIȚII GENERALE	13
Capitolul 1. Prevederi generale	13
ARTICOLUL 1. DEFINIȚIE ȘI SCOP	13
ARTICOLUL 2. DOMENIU DE APLICARE	13
PARTEA A II-A - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	15
Capitolul 2. Terenuri și zone cu regim special	15
ARTICOLUL 3. PREVEDERI GENERALE	15
ARTICOLUL 4. EXTRAVILANUL ȘI INTRAVILANUL. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN	15
ARTICOLUL 5. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE	16
ARTICOLUL 6. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	17
ARTICOLUL 7. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE	26
ARTICOLUL 8. ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL	27
Capitolul 3. Condiții generale privitoare la construcții	30
ARTICOLUL 9. PARCELAREA	30
ARTICOLUL 10. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE	31
ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR	31
ARTICOLUL 12. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	32
ARTICOLUL 13. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE	33
ARTICOLUL 14. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT	33
ARTICOLUL 15. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI	34
ARTICOLUL 16. PARCAJE	34
ARTICOLUL 17. SPAȚII VERZI	35
ARTICOLUL 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR	37
ARTICOLUL 19. ÎMPREJMUIRI	37

ARTICOLUL 20. ACCESURI CAROSABILE	37
ARTICOLUL 21. ACCESURI PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI	38
ARTICOLUL 22. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE	38
ARTICOLUL 23. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ	38
ARTICOLUL 24. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE	40
ARTICOLUL 25. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE	40
ARTICOLUL 26. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE	40
ARTICOLUL 27. AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI	42
Capitolul 4. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii	42
ARTICOLUL 28. INTRAREA ÎN VIGOARE	42
ARTICOLUL 29. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII	42
PARTEA A III-A. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	48
ARTICOLUL 30. LISTA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI A ZONELOR FUNCȚIONALE	48
PARTEA A IV-A. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC	58
ARTICOLUL 31. REGLEMENTĂRI PENTRU UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC	58
LISTA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ CU ZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ ȘI ZONELE FUNCȚIONALE CONȚINUTE	59
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	59
CO1 – ZONA RURALĂ CIOBOTENI	59
CO2 – ZONA TRUPURILOR CIOBOTENI	60
SU1 – ZONA DE LOCUINȚE CU CARACTER URBAN ȘUMULEU-CIUC	60
SU2 – ZONA DE LOCUINȚE CU CARACTER RURAL ȘUMULEU-CIUC	61
SU3 – ZONA VERDE DE-A LUNGUL RÂULUI ȘUMULEU	62
SU4 – ZONA TURISTICĂ ȘUMULEU-CIUC	62
BK – ZONA PERIFERICĂ BARÁTOK KERTJE	63

HE – ZONA DE LOCUINȚE HETVEZER	64
TP1 - ZONA DE LEGĂTURĂ TOPLIȚA-CIUC	64
TP2 - FOSTA ZONĂ INDUSTRIALĂ TOPLIȚA-CIUC	66
TP3 - ZONA ȚESUTULUI NEPROTEJAT TOPLIȚA-CIUC	66
TP4 - ZONA NECONSTRUITĂ DE LA PERIFERIA TOPLIȚA-CIUC	68
BA1 - ZONA DE LOCUINȚE BARANCS	68
BA2 – ZONA NECONSTRUITĂ BARANCS	69
SC – ZONA BLOCURILOR DIN CARTIERUL SPICULUI	70
IM - ZONA BLOCURILOR DIN CARTIER INIMII	71
MO – ZONA ECONOMICĂ MORII	73
CE – ZONA DE CASE CENTRU-EST	73
LE1 – ZONA DE LEGĂTURĂ LELICENI	75
LE2 – ZONA DE AGREMENT LELICENI	76
TV – ZONA DE BLOCURI TUDOR VLADIMIRESCU	77
SP1 – ZONA COLINEI SPITALULUI JUDEȚEAN	79
JG1 – ZONA DE LEGĂTURĂ JIGODIN	80
JG2 – ZONA DE INTRARE ÎN ORAȘ JIGODIN	82
JG3 – ZONA HERGHELIEI JIGODIN	83
JG4 – ZONA ȚESUTULUI NEPROTEJAT DE LOCUINȚE JIGODIN	84
TR – ZONA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT	85
ZV1 – ZONA DE INTRARE ÎN ORAȘ – INDUSTRIE VEST	86
ZV2 – ZONA DE DEPOZITARE – INDUSTRIE VEST	86
ZV3 – ZONA NECONSTRUITĂ PERIFERICĂ INDUSTRIE VEST	87
BL1 – ZONA DE LOCUINȚE BĂILOR	88
BL2 – ZONA NECONSTRUITĂ PERIFERICĂ BĂILOR	89
JB1 – ZONA BALNEARĂ JIGODIN-BĂI	89
JB2 – ZONA TRUPURILOR JIGODIN-BĂI	90
CS1 – ZONA CENTRALĂ CSIBA	91
CS2 – ZONA DE LOCUIRE RURALĂ CSIBA	92
CS3 – ZONA DE LOCUIRE URBANĂ CSIBA	94
CS4 – ZONA TURISTICĂ CSIBA	95

CS5 – ZONA ECONOMICĂ CSIBA	96
VL – ZONA PASUL VLAHIȚA	97
ZONE CONSTRUIE PROTEJATE	98
ZCP01 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRU	98
ZCP02 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CARTIERUL FUNCȚIONARILOR	99
ZCP03 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ JIGODIN	99
ZCP04 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ TOPLIȚA CIUC	100
ZCP05 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ ȘUMULEU	101
ZCP06 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CIOBOTENI	101
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ SPECIALE	103
UTRCA – CENTRU ADMINISTRATIV	103
UTRPD – PARC STRADA INIMII	104
UTRBK – BARÁ TOK KERTJE	105
UTRFZ – FŰZHÁT	106
UTRSB – ȘUMULEU SUD	107
UTRSZ – SZECSENY	108
UTRND – NAGY LAJI DOMBJA	110
UTRZV – ZONA INDUSTRIALĂ VEST	111
UTRZN – ZONA INDUSTRIALĂ NORD	112
UTRCE – CENTRU EST	113
UTRLM – LUNCA MARE	113
UTRHB – HARGHITA BĂI	115
ARTICOLUL 32. REGLEMENTĂRI PENTRU ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC	116
ZONE FUNCȚIONALE ÎN ȚESUT URBAN CONSTITUIT	117
L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ÎN ȚESUT CONSTITUIT	117
L1u - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban	117
L1r - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural	123
L1i - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse izolat în zone cu locuire colectivă	128
L1f - Zonă cu așezări informale	133
L1v – Zone case de vacanță	139

Lcd – Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis	143
Lci – Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis	149
Lcn – Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990	154
M – ZONĂ MIXTĂ ÎN ȚESUT CONSTITUIT	160
M – Zonă mixtă	160
IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ȚESUT CONSTITUIT	165
Is – Zonă de instituții și servicii	165
IsP – Zonă de instituții și servicii publice	170
IsT – Zonă de instituții și servicii turistice	174
G – GOSPODĂRIE COMUNALĂ ÎN ȚESUT CONSTITUIT	179
G – Gospodărie comunală	179
E – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE ÎN ȚESUT CONSTITUIT	183
Et – Zonă de activități economice cu caracter terțiar	183
Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial	187
ED – ZONĂ DE CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR EDILITARE ÎN ȚESUT CONSTITUIT	192
ED – Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare	192
S – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ȚESUT CONSTITUIT	196
S – Zonă cu destinație specială	196
T – ZONĂ DESTINATĂ TRANSPORTURILOR ÎN ȚESUT CONSTITUIT	198
Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente	198
Tf – Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente	201
A – AGRICULTURĂ ÎN ȚESUT CONSTITUIT	205
Ag – Grădini cu destinație agricolă în intravilan	205
At – Agroturism în intravilan	208
V – SPAȚII VERZI ÎN ȚESUT CONSTITUIT	213
Va – Spații verzi cu rol de agrement	213
Vs – Spații verzi cu rol de complex sportiv	217
Ve – Spații verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic	220
ZONE FUNCȚIONALE ÎN ȚESUT URBAN PROPUȘ SPRE RESTRUCTURARE	225
RI – ZONĂ DE RESTRUCTURARE A SUPRAFEȚELOR INDUSTRIALE, FERROVIARE, DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ	225

RiM – Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare	225
Rils – Instituții și servicii de interes general în țesut propus spre restructurare	230
RiL1 – Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre restructurare	235
RiP – Zonă verde cu rol de protecție în țesut propus spre restructurare	240
RL – ZONĂ DE RESTRUCTURARE A SUPRAFEȚELOR NEINDUSTRIALE, CU COMPONENTĂ REZIDENȚIALĂ, AFLATE INSULAR ÎN ZONE CU CARACTER INDUSTRIAL	245
RIM – Zonă mixtă nerezidențială în țesut propus spre restructurare	245
ZONE FUNCȚIONALE ÎN ȚESUT URBAN PROPUS SPRE URBANIZARE	251
UL – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ÎN ȚESUT PROPUS SPRE URBANIZARE	251
UL1 - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban	251
ULv - Zonă case de vacanță în țesut propus spre urbanizare	256
UM – ZONĂ MIXTĂ ÎN ȚESUT PROPUS SPRE URBANIZARE	261
UM – Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare	261
UC – ZONĂ CENTRALĂ ÎN ȚESUT PROPUS SPRE URBANIZARE	267
UCc – Zonă centrală în țesut propus spre urbanizare	267
UIS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ȚESUT PROPUS SPRE URBANIZARE	272
Uls – Zonă de instituții și servicii în țesut propus spre urbanizare	272
UlsT – Zonă de instituții și servicii turistice în țesut propus spre urbanizare	277
UE – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE ÎN ȚESUT PROPUS SPRE URBANIZARE	283
UEt – Zonă de activități economice cu caracter comercial în țesut propus spre urbanizare	283
UG – GOSPODĂRIE COMUNALĂ ÎN ȚESUT PROPUS SPRE URBANIZARE	288
UG – Gospodărie comunală în țesut propus spre urbanizare	288
UV – ZONĂ VERDE ÎN ȚESUT PROPUS SPRE URBANIZARE	292
UVa – Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare / în zona de protecție a monumentelor	292
UVs – Spații verzi cu rol de complex sportiv în țesut propus spre urbanizare	297
UVe – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare	301
UVp – Păduri, împăduriri în țesut propus spre urbanizare	305
ZONE CONSTRUITE PROTEJATE	308
ZCP01 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRU	308

ZCP01a - Subzona monumentelor istorice clasate în LMI 2015 și a propunerilor de clasare situate în afara ansamblului urban	308
ZCP01b - Subzona ansamblului urban	315
ZCP01c - Subzona construcțiilor apărute în secolul al XIX-lea, ce pastrează caracterul strazii pietonale, dar care se află în afara ansamblului urban	326
ZCP01d - Subzona locuințelor individuale din afara ansamblului urban	332
ZCP01e - Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă	338
ZCP01f - Subzona spațiilor verzi, de agrement și terenurilor de sport	347
ZCP01g - Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor	353
ZCP02 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CARTIERUL FUNCȚIONARILOR	358
ZCP02a – Cartierul Funcționarilor	359
ZCP02b – Zona de legătură	364
ZCP03 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ TOPLIȚA CIUC	371
ZCP03a – Zona de dotări și instituții	371
ZCP03b – Zona cu profil rezidențial	376
ZCP03c – Conacul Lázár	382
ZCP03d – Fostele unități agricole	387
ZCP04 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ JIGODIN	393
ZCP04a – Zona de dotări și instituții	393
ZCP04b – Vatra satului Jigodin	398
ZCP05 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ ȘUMULEU	405
ZCP05a – Centru cuprinzând domeniul bisericesc franciscan	405
ZCP05b – Începutul drumului crucii și Baia Călugărilor	410
ZCP05c – Subzona cu capela Salvator	415
ZCP05d – Subzona cu capela Sf. Anton	420
ZCP05e – Subzona str. Szek, cu caracter mixt	424
ZCP05f – Vardotfalva, vatra satului	430
ZCP05g – Șumuleu Nord	437
ZCP06 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CIOBOTENI	443
ZCP06a – Domeniul bisericii catolice	443
ZCP06b – Csobotfalva, vatra satului	448
ZONE FUNCȚIONALE ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ SPECIALE	454

UTRCA – CENTRUL ADMINISTRATIV	454
UTRCAe– Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă	454
UTRCAf – Subzona spațiilor verzi, de agrement și terenurilor de sport	463
UTRCAg – Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor	469
UTRPD – PARC STRADA INIMII	475
UTRPD – Parc strada Inimii	475
UTRBK – BARÁTOK KERTJE	479
UTRBKis – Zonă instituții și servicii	479
UTRBKlu – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare	486
UTRBKm – Zonă mixtă	494
UTRBKva – Zonă verde cu rol de agrement	502
UTRFZ – FÜZHÁT	507
UTRFZis – Zonă instituții și servicii	507
UTRFZlu – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare	511
UTRFZm – Zonă mixtă	516
UTRFZva – Zonă verde cu rol de agrement	520
UTRSB – ȘUMULEU SUD	524
UTRSB – Șumuleu Sud, zona Barancs	524
UTRSZ – SZECSENY	530
UTRSZag – Zonă unități agricole în intravilan	530
UTRSZei / UTRSZeip – Zonă de activități economice cu caracter industrial / în zona de protecție a monumentelor	535
UTRSZet – Zonă de activități economice cu caracter economic	541
UTRSZlu – Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe un parcellar de tip urban	546
UTRSZis / UTRSZisP – Zonă instituții și servicii / în zona de protecție a monumentelor	553
UTRSZlr - Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe un parcellar de tip rural	557
UTRSZul – Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone nou - constituite	563
UTRSZum – Zonă mixtă de urbanizare	570
UTRSZva / UTRSZvaP – Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă / în zona de protecție a monumentelor	575

UTRSZvs – Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive	579
UTRND – NAGY LAJI DOMBJA	584
UTRNDcc – Centru de cartier, servicii și comerț	584
UTRNDlc – Locuințe colective cu regim mediu de înălțime	590
UTRNDli – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime	596
UTRNDva – Zonă verde cu rol de agrement	602
UTRZV – ZONA INDUSTRIALĂ VEST	608
UTRZVei – Zonă activități industriale și economice	608
UTRZVis – Zonă de instituții și servicii	612
UTRZVm1 – Zonă mixtă, Locuințe și dotări servicii	616
UTRZVm2 – Zonă mixtă, Industrie ușoară și servicii	620
UTRZVve – Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic	625
UTRZN – ZONA INDUSTRIALĂ NORD	629
UTRZNei – Activități economice cu caracter industrial	629
UTRZNve – Coridor ecologic cu caracter public	634
UTRCE – CENTRU EST	639
UTRCEec – Activități economice, servicii și retail	639
UTRCEei – Activități economice cu caracter industrial	643
UTRCEis – Instituții și servicii	646
UTRCEm – Zonă mixtă	652
UTRCEr – Activități economice, servicii și retail	656
UTRLM – LUNCA MARE	662
UTRLMet – Activități economice cu caracter terțiar	662
UTRLMip – Zonă instituții și servicii publice	666
UTRLMis – Zonă instituții și servicii	670
UTRLMlu – Locuințe cu regim redus de înălțime	674
UTRLMrm – Zonă mixtă: Locuințe și servicii	678
UTRLMva – Zonă verde cu rol de agrement	683
UTRLMve – Zonă naturală Coridor Verde	686
UTRLMvs – Zonă verde cu rol de complex sportiv	689
UTRHB – HARGHITA BĂI	693

UTRHBis – Instituții și servicii turistice cu componentă de agrement	693
UTRHBl – Locuințe individuale și unități de cazare	697
UTRHBm – Zonă mixtă rezidențială și turistică	701
UTRHBrt – Zonă de restructurare a terenurilor degradate în instituții și servicii turistice	706
PARTEA A V-A. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC	711
ARTICOLUL 32. REGLEMENTĂRI PENTRU EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC	711
ARTICOLUL 33. REGLEMENTĂRI PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR AGRICOLE ÎN INTRAVILAN	717
ANEXE	720
ANEXA NR. 1 CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI	720
ANEXA NR. 2 NECESARUL DE PARCAJE	728
ANEXA NR. 3 GLOSAR DE TERMENI	732
ANEXA NR. 4 ILUSTRAREA ETAPELOR OPERAȚIUNII DE PARCELARE/REPARCELARE ȘI VIABILIZARE PENTRU ZONELE DE LOCUINȚE	743
ANEXA NR. 5 LISTA IMOBILELOR PROPUSE PENTRU CLASARE CA MONUMENT	747
ANEXA NR. 6 ORGANIZAREA PROFILELOR STRADALE – SECȚIUNI CARACTERISTICE	772
ANEXA NR. 7 SECȚIUNI CARACTERISTICE PENTRU PARCAJE COLECTIVE DE CARTIER	772
ANEXA NR. 8 REGULI DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR	774
ANEXA NR. 9 LISTA ESENȚELOR VEGETALE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR PUBLICE	828

PARTEA I – DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1. Prevederi generale

ARTICOLUL 1. DEFINIȚIE ȘI SCOP

(1) Regulamentul local de urbanism se constituie în ansamblul general de reglementări, la nivelul unității teritorial administrative, având menirea de a realiza aplicarea principiilor directoare în materia urbanismului, a conduce la dezvoltarea complexă, strategică a localității, în acord cu potențialul localității și în interesul general, urmărind utilizarea terenurilor în mod rațional, echilibrat și în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate.

(2) Regulamentul local de urbanism pentru întregul municipiu Miercurea Ciuc, aferent Planului Urbanistic General Miercurea Ciuc, cuprinde și detaliază prevederile Planului Urbanistic General referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor.

(3) Autoritățile publice locale au datoria de a aplica sistematic și permanent dispozițiile Regulamentului local de urbanism, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, pentru îmbunătățirea condițiilor de viață și dezvoltarea echilibrată a localității și pentru respectarea interesului general al tuturor membrilor comunității locale.

(4) Prezentul Regulament Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Miercurea Ciuc este adoptat de către Consiliul Local Miercurea Ciuc în temeiul Codului Administrativ (OUG nr. 57/2019) în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996. În caz de divergențe, Regulamentului General de Urbanism (RGU) primează.

ARTICOLUL 2. DOMENIU DE APLICARE

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile prin raportare la întreg teritoriul unității teritorial administrative, în întregul său ori în parte, până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic General, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și, atunci când este cazul, a Planului urbanistic zonal și regulamentului aferent, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu. Elaborare acestora pe zonă mai mică de cât cea marcată pe planșa de reglementări urbanistice nu este acceptabilă, excepție de la aceasta poate fi doar în cazul în care minimum 70% dintre proprietari sunt de acord cu elaborarea PUZ și se execută un plan director pentru toată zona marcată. Un plan director este un proiect urbanistic intermediar între PUG și PUZ, care reglementează o anumită zonă cu respectarea și detalierea prevederilor PUG, dar fără a o trata cu exigența caracteristică PUZ-urilor. De exemplu un plan director va propune rețeaua stradală și zonificarea funcțională aferentă unei zone cu suprafața de ordinul zecilor de hectare, fără a detalia și reglementa exact parcelarea.

(4) Planurile directoare reprezintă o etapă de fundamentare a PUZ-urilor și se aprobă de regulă o dată cu PUG, sau PUZ, după caz.

(5) În cazul în care pe planșa de reglementări urbanistice nu se poate identifica clar suprafața minimă pentru care trebuie elaborată PUZ, aceasta se va face în mod organic, aplicând rațional principiile urbanistice, și anume, PUZ se va elabora pentru zone funcțional coerente, identificate de regulă ca și cvartale stabilite între limitele naturale sau artificiale existente precum, pârâu, canal, stradă sau drum, lizieră sau limită intravilan, limită zonă funcțională, pădure etc.

(6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea vestigiilor arheologice.

(7) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic general în acele zone pentru care prezentul regulament cuprinde regelementări privind regimul juridic, economic și tehnic al imobilelor iar un Plan urbanistic zonal ori un Plan urbanistic de detaliu nu este prevăzut ca obligatoriu prin prezentul Regulament ori prin Planul urbanistic general

(8) Fac excepție de la prevederile alin (5) acele zone unde administrația publică locală solicită, în mod justificat, prin certificatul de urbanism, realizarea de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu. Terenurile pentru care se impune realizarea unor astfel de planuri sunt acelea care prezintă caracteristici speciale, atipice unității teritoriale de referință din care fac parte prin geometrii neregulate sau prin construcții existente anterior prezentului Regulament ori acele terenuri ce nu au fost sistematizate și viabilizate și pentru care se impune reparcelarea.

(9) Pentru zonele construite protejate, așa cum acestea sunt evidențiate în Planul urbanistic general, vor fi întocmite Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), în acord cu metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism pentru astfel de zone, până la întocmirea unor astfel de documentații urbanistice fiind aplicabile dispozițiile speciale cu privire la aceste zone așa cum sunt acestea instituite prin prezentul regulament în secțiunea ce cuprinde dispozițiile speciale aplicabile la nivelul unității teritoriale de referință corespunzătoare.

PARTEA A II-A - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 2. Terenuri și zone cu regim special

ARTICOLUL 3. PREVEDERI GENERALE

(1) Planul urbanistic general și prezentul regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele protejate și de protecție a monumentelor istorice și a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni urbanistice de regenerare urbană.

(2) Pentru zonele amintite anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, zone verzi de agrement, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.

(3) Parcelările prin divizarea terenurilor în mai mult de 3 parcele se va realiza prin PUZ. Pentru dezmembrări rezultând mai puțin decât 3 parcele, se vor respecta reglementările date în prezentul regulament.

ARTICOLUL 4. EXTRAVILANUL ȘI INTRAVILANUL. TERENURI AGRICOLE ÎN INTRAVILAN ȘI EXTRAVILAN

(1) Prin Planul Urbanistic General se stabilește intravilanul municipiului. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(2) Terenul intravilan potrivit Planului Urbanistic General nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

(3) În zonele de urbanizare prevăzute prin Planul Urbanistic General în care există amenajări și lucrări de îmbunătățiri funciare, Planurile Urbanistice Zonale se vor aproba cu condiția obținerii în prealabil a avizului Administrației Naționale a Îmbunătățirilor Funciare R.A. - Sucursala Mureș - Olt Superior - Unitatea de Administrare Harghita.

(4) Fac excepție de la prevederile al. (2), terenurile intravilane care, prin Planul Urbanistic General, au destinația Teren agricol. Modificarea utilizării acestor terenuri se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

ARTICOLUL 5. ZONE CU VALOARE PEISAGISTICĂ ȘI ZONE NATURALE PROTEJATE

(1) Anterior adoptării prezentului regulament pe teritoriul administrativ al municipiului Miercurea Ciuc, se află următoarele zone naturale protejate, delimitate pe planșa de zonificare și reglementări PUG:

- a. aria naturală protejată Barátok Szege, de interes local (HCL 41/2002), suprafață 1 ha;
- b. aria naturală protejată Băile Jigodin – Csihányos – Dealul Cetății, de interes județean (HCJ 24/2004, 162/2005), suprafață 253 ha;
- c. rezervația botanică categoria IUCN Tinovul Luci, suprafață pe teritoriul UATB 81,5 ha;
- d. situl Natura 2000 ROSPA0034 (arie de protecție specială avifaunistică) Depresiunea și Munții Ciucului, suprafață pe teritoriul UATB 719 ha.
- e. Aria specială de conservare ROSAC0323 Munții Ciucului, de importanță comunitară, suprafață pe teritoriul UATB 6 ha.

(1) Ariile naturale protejate enumerate la alin. (1) se evidențiază în planul urbanistic general iar autorizarea executării construcțiilor și realizarea măsurilor de conservare și protecție se face conform planurilor de management sau a regulamentelor aferente, cu avizele autorităților competente potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(2) Pe baza studiilor de fundamentare și a O.U.G 57/2007, cu observarea și a OUG 195/2005 aprobată prin legea 265/2006 cu modificările ulterioare, prin Planul urbanistic general se instituie următoarele zone naturale protejate, marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice și cuprinse în unități teritoriale de referință proprii:

- a. aria naturală protejată Haromalja, prin extinderea ariei naturale protejate existente Băile Jigodin – Csihányos – Dealul Cetății, 388,0 ha;
- b. aria naturală protejată Lunca Oltului, prin extinderea ariei naturale protejate existente Barátok Szege, 310,5 ha;
- c. aria naturală protejată a conurilor de dejecție pe malul vestic al râului Olt, 173,3 ha;
- d. aria naturală protejată turbării (3) de la nord vest de oraș, 171,6 + 4,2 + 3,7 ha;
- e. aria naturală protejată a habitatului speciilor rare de raci la nord vest de oraș, 40,7 ha;
- f. aria naturală protejată muntele Șumuleu, 882,0 + 18,4 ha;
- g. aria naturală protejată Lunca Mare 88,1 ha;

(1) Până la instituirea regimului de arie naturală protejată, pentru zonele enumerate la alin. (3) și delimitate pe planșa de reglementări urbanistice a PUG se instituie interdicție temporară de construire. Pe terenurile cu valoare peisagistică ridicată și pe zonele naturale protejate aflate în extravilan la momentul aprobării prezentului regulament se interzice extinderea intravilanului până la aprobarea unui nou Plan urbanistic general.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (4), se pot autoriza construcții, în zonele specificate în prezentul regulament și cu respectarea reglementărilor aferente unităților teritoriale de referință din prezentul regulament.

(3) Autorizarea oricărei construcții în zonele de intravilan care se suprapun cu ariile naturale protejate este condiționată de respectarea programului de monitorizare a măsurilor din cadrul Tabelului 13. Programul de monitorizare a măsurilor aferent Studiului de Evaluare Adecvată elaborat de SC Total Business Land SRL.

(4) Pe baza studiilor de fundamentare PUG, cf. Legii 107/1996 se instituie fâșii verzi de protecție în lungul cursurilor de apă (5m-20m de la ax pe ambele părți), cu rol de protecție a vegetației malurilor și a lucrărilor de pe malurile râurilor și a lacurilor, de asigurare a accesului la albiile minore, de coridor ecologic și de legătură pietonală. Se interzice conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificări și completări ulterioare, executarea de împrejurări sau alte construcții în zonele de protecție ale cursurilor de apă, a consolidării de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor.

ARTICOLUL 6. ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

(1) Lista monumentelor clasate la data elaborării prezentului regulament:

MONUMENTE ISTORICE CLASATE ÎN L.M.I.				
nr.	LMI	cod L.M.I.	denumire	adresă
1	270	HR-II-a-B-12737	Ansamblul conacului Mikó	Str. Jigodin 47-49
2	271	HR-II-m-B-12737.01	Conacul Mikó	Str. Jigodin 47-49
3	272	HR-II-m-B-12737.02	Grânar	Str. Jigodin 47-49
4	263	HR-II-m-B-12725	Primărie	Piața Cetății 1
5	264	HR-II-m-A-12726	Cetatea Miko	Piața Cetății 2
6	265	HR-II-m-A-12726.01	Cetatea	Piața Cetății 2
7	266	HR-II-m-A-12726.02	Turn de poartă	Piața Cetății 2
8	267	HR-II-m-A-12726.03	Șanț de apărare	Piața Cetății 2
9	268	HR-II-m-A-12726.04	Parcul etnografic	Piața Cetății 2
10	269	HR-II-m-B-12736	Casa Zakarias	Str. Gal Sandor 8
11	277	HR-II-m-B-12735.01	Biserica romano-catolică	Str. Kossuth Lajos 40
12	278	HR-II-m-B-12735.02	Zid de incintă	Str. Kossuth Lajos 40
13	279	HR-II-m-B-12740	BNR, azi Banca Carpatica	Piața Libertății 14
14	287	HR-II-a-B-12731	Liceul teoretic „Márton Áron”	Str. Marton Aron 72
15	288	HR-II-m-B-12741	Biserica „Sf. Apostoli Petru și Pavel”	Str. Mihail Sadoveanu 2
16	289	HR-II-m-B-12732	Casă (casa Gál)	Str. Szasz Endre 1
17	290	HR-II-m-B-12733	Casă (casa Csiszér)	Str. Szasz Endre 3
18	291	HR-II-m-B-12727	Reședința garnizoanei	Str. Szasz Endre 5
19	292	HR-II-m-B-12734	Tribunalul județean	Str. Szasz Endre 6

20	294	HR-II-m-B-12743	Spitalul de Boli Infecțioase	Str. Szek 146
21	293	HR-II-m-B-12742	Fostul conac Mikes	Str. Szek 141
22	295	HR-II-m-B-12744	Casa Kalot	Str. Szek 147
23	296	HR-II-a-A-12745	Mănăstirea Franciscană	Str. Szek 148
24	297	HR-II-m-A-12745.01	Biserica mănăstirii franciscane	Str. Szek 148
25	298	HR-II-m-A-12745.02	Clastru	Str. Szek 148
26	299	HR-II-m-A-12745.03	Capela „Sf. Ioan Botezătorul”	Str. Szek 148
27	727	R-IV-m-A-12745.04	Cruce de piatră	Str. Szek 148
28	300	HR-II-m-B-12746	Fosta școală confesională	Str. Szek 152
29	301	HR-II-m-A-12720	Ansamblul Drumul Crucii (Kalvaria)	Str. Șumuleul Mic 17
30	302	HR-II-m-A-12720.01	Capela romano-catolică	Str. Șumuleul Mic 17
31	303	HR-II-m-A-12720.02	Capela romano-catolică „Passio”	Str. Șumuleul Mic 17
32	304	HR-II-m-A-12720.03	Capela romano-catolică	Str. Șumuleul Mic 17
33	305	HR-II-m-B-12739	Conacul Lázár	Str. Toplita 93
34	726	HR-IV-m-B-13018	Casa memorială Nagy Imre	Str. Jigodin 2
35	274	HR-II-m-A-12738.01	Biserica romano-catolică	Str. Jigodin 52
36	275	HR-II-m-A-12738.02	Zid de incintă	Str. Jigodin 52
37	282	HR-II-a-B-12730	Clădirile fostei fabrici de bere	Str. Marton Aron 46
38	283	HR-II-m-B-12730.01	Fostul turn de germinare	Str. Marton Aron 46
39	285	HR-II-m-B-12730.03	Fosta sală a cazanelor	Str. Marton Aron 46
40	284	HR-II-m-B-12730.02	Fostele „pivnițe” de răcire	Str. Marton Aron 46
41	286	HR-II-m-B-12730.04	Fostul atelier	Str. Marton Aron 46
42	280	HR-II-m-B-12728	Ansamblu urban - locuințe cu magazin la parter	Str. Marton Aron 4-8
43	280	HR-II-m-B-12728.01	Ansamblu urban - locuințe	Str. Marton Aron 4
44	280	HR-II-m-B-12728.02	Ansamblu urban - locuințe	Str. Marton Aron 6

45	280	HR-II-m-B-12728.03	Ansamblu urban - locuințe	Str. Marton Aron 8
46	261	HR-II-m-A-12724.01	Biserica romano-catolică	Str. Căianu Ion 53
47	262	HR-II-m-A-12724.02	Zid de incintă	Str. Căianu Ion 53
48	f.n.	HG-II-m-B-21141	Reduta/Vigado	Str. Petofi Sandor 38
49	259	HR-II-m-B-12723	Poartă secuiască	Str. Bailor, Szecseny
50	281	HR-II-m-B-12729	Casă	Str. Marton Aron 38
51	258	HR-II-a-B-12721	Ansamblu urban	Str. Marton Aron 2-72 37-T, Str. Petofi Sandor 1-49 2-40

(1) Lista monumentelor propuse spre clasare:

MONUMENTE ISTORICE PROPUSE SPRE CLASARE ÎN L.M.I.				
52	f.n.	/	Consulatul General al Ungariei	Str. Petofi Sandor 45
53	f.n.	/	Casa Afacerilor Ungare	Str. Petofi Sandor 36
54	f.n.	/	Clădire comercială - „Casa cu Leul”	Str. Petofi Sandor 3
55	f.n.	/	Fosta policlinică cu parter comercial	Str. Petofi Sandor 1
56	f.n.	/	Fosta măcelărie	Str. Petofi Sandor 2
57	f.n.	/	Sediul Parohiei	Str. Petofi Sandor 51
58	f.n.	/	Cimitir	Str. Toplița, Nr. 138/A
59	f.n.	/	Dealul Șumuleu	Str. Șumuleul Mic 17

(1) Lista siturilor arheologice listate în R.A.N.:

SITURI ARHEOLOGICE LISTATE ÎN R.A.N.		
nr.	cod R.A.N.	denumire
1	83339.31	Cetatea Mikó – Miercurea Ciuc
2	83339.28	Ansamblul bisericii romano-catolice „Sfinții Petru și Pavel” – Miercurea Ciuc
3	83339.01	Ansamblul bisericii romano-catolice „Înălțarea Sfintei Cruci” – Miercurea Ciuc
4	83339.25	Ansamblul mănăstirii franciscane – Miercurea Ciuc
5	83339.3	Situl arheologic – Miercurea Ciuc – Ciuboteni
6	83366.03	Fortificația Latene – Jigodin-Băi – Piscul Cetății
7	83339.02	Situl arheologic – Miercurea Ciuc – piscul Șumuleul Mic
8	83339.15	Așezarea Wietenberg – Miercurea Ciuc – Str. T. Vladimirescu

9	83366.11	Așezarea medievală timpurie – Jigodin-Băi – Cariera de nisip
10	83366.1	Așezarea geto-dacică – Jigodin-Băi – Răchitiș
11	83366.09	Tezaurul monetar – Jigodin-Băi – Codor
12	83366.08	Mormântul în cistă – Jigodin-Băi
13	83366.04	Situl arheologic – Jigodin-Băi – Dealul Cetății
14	83366.05	Situl arheologic – Jigodin-Băi – Câmpul Morii
15	83339.04	Fortificația medievală – Miercurea Ciuc – Cetatea de sare
16	83339.2	Cetatea fără nume – Miercurea Ciuc
17	83339.19	Așezările din epoca bronzului – Miercurea Ciuc – Czaka
18	83339.14	Situl preistoric – Miercurea Ciuc – Băi
19	83339.38	Situl arheologic – Miercurea Ciuc – Ciba
20	83339.18	Necropola medievală – Miercurea Ciuc – Cioboteni – Dealul lui Adam și Eva
21	83339.17	Situl arheologic – Miercurea Ciuc – Cioboteni – Grădina Fodor
22	83366.02	Așezarea din epoca bronzului – Jigodin – Capătul Digului
23	83366.07	Situl din epoca bronzului – Jigodin – Galerie
24	83366.01	Așezarea neolitică – Jigodin-Băi
25	83339.37	Locuire neolitică – Miercurea Ciuc – Podfokert
26	83339.35	Locuire neolitică – Miercurea Ciuc – Liceu
27	83339.36	Locuire neolitică de la Miercurea Ciuc-Șumudeu
28	83339.37	Locuire neolitică de la Miercurea Ciuc-Liceu
29	83339.37	Locuire neolitică de la Miercurea Ciuc-dealul Nagy

(1) Lista siturilor arheologice din arhiva DJC Harghita și din bibliografia de specialitate:

SITURI ARHEOLOGICE DIN ARHIVA DJC HARGHITA / BIBLIOGRAFIA DE SPECIALITATE		
30	/	Locuire Latene Miercurea Ciuc-Erdőszád
31	/	Conac Kálnoki Miercurea Ciuc
32	/	Conacul Mikó
33	/	Conacul Mikes
34	/	Szent Antal kápolna
35	/	Locuire Latene Cioboteni – Vágás - vize
36	/	Situl arheologic de la Miercurea Ciuc – Pap Völgye
37	/	Biserica romano-catolică Sfânta Treime "Szent Háromság"
38	/	Capela din Jidogin
39	/	Așezarea medievală – Miercurea Ciuc, Str. Kőrösi
40	/	Situl arheologic de la Miercurea Ciuc – Strada Hajnal
41	/	Locuire Latene - Miercurea Ciuc str. Fürdő - Lipován

42	/	Locuire de epoca bronzului Miercurea Ciuc- Szécsény – Kádár-dűlő
43	/	Fortificația dacică de la Jigodin IV

(1) Până la aprobarea Planurilor Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(2) Pe baza studiilor de fundamentare și cf. Legii 422/2001 sunt propuse spre clasare ca monument istoric imobilele din lista cuprinsă în Anexa 5 la prezentul regulament.

(3) Pe baza concluziilor și recomandărilor „Studiu Istoric Urbanistic General – pentru Fundamentarea Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea Ciuc” elaborat de S.C. Logic Plan S.R.L., și cf. Ordinului MTCT nr. 562/2003 sunt delimitate primar și evidențiate ca unități teritoriale de referință următoarele zone, pentru care se instituie statutul de Zonă Construită Protejată:

- a. ZCP01 - Zonă Construită Protejată Centrală, de interes național;
- b. ZCP02 - Zonă Construită Protejată Cartierul Funcționarilor, de interes local;
- c. ZCP03 - Zonă Construită Protejată Toplița Ciuc, de interes local;
- d. ZCP04 - Zonă Construită Protejată Jigodin, de interes național;
- e. ZCP05 - Zonă Construită Protejată Șumuleu, de interes național;
- f. ZCP06 - Zonă Construită Protejată Cioboteni, de interes național.

(4) Pentru zonele enumerate la articolul (3) se vor întocmi Planuri Urbanistice Zonale pentru Zone construite protejate (PUZCP), conform legii. Aceste documentații vor respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(5) Conform Articolul 23, Alineatul 1, al Legi 422/2001 „Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național”. Prin intervenții se înțelege conform acestui act normativ:

- a. toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- b. executarea de mule de pe componente ale monumentelor istorice;
- c. amplasarea definitivă sau temporară de împrejurimi, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;
- d. schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e. strămutarea monumentelor istorice;
- f. amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.

(6) Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan Urbanistic Zonal sau Plan Urbanistic de Detaliu în interiorul unei Zone Construite Protejate inclusă în alin. (7), anterior aprobării unui Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) este interzisă. Ulterior aprobării Planului Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform L 350/2001 art. 54 alin. (3), Planurile de Urbanism Zonale sau de Detaliu, care modifică părți din zone protejate, se pot finanța de către persoane fizice sau juridice interesate.

(7) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, chiar dacă acestea nu sunt clasate, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

(8) Pentru toate intervențiile propuse în cadrul prezentei zone funcționale situate în Zona Construită Protejată (ZCP), este obligatorie elaborarea unor studii istorice și de specialitate, întocmite de specialiști atestați, conform legislației în vigoare.

(9) Studiile prevăzute la alin. (8) se elaborează în scopul determinării restricțiilor și permisivităților specifice de intervenție asupra imobilelor și spațiilor analizate.

(10) Concluziile acestor studii sunt obligatorii și fundamentează condițiile de autorizare a intervențiilor, inclusiv în ceea ce privește tipul de intervenție admis, regimul volumetric, expresia arhitecturală, materialele și integrarea în contextul construit protejat.

(11) Se recomandă ca organizarea, desfășurarea și jurizarea concursurilor de soluții pentru amplasamente situate în zone de protecție a monumentelor istorice sau în interiorul zonelor construite protejate să se facă în colaborare cu Ministerul Culturii și Patrimoniului Național, respectiv a Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Harghita.

(12) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

(13) În vederea elaborării Studiului arheologic au fost analizate informațiile referitoare la siturile arheologice și monumentele istorice de pe teritoriul municipiului Miercurea-Ciuc, județul Harghita, iar în conformitate cu cerințele legale au fost realizate cercetări neintruzive constând în observații de teren, documentare fotografică și măsurători topografice. Aceste demersuri au avut ca obiect identificarea și delimitarea siturilor și monumentelor cunoscute, precum și verificarea în teren a unor puncte menționate în literatura de specialitate, dar neincluse până în prezent în Repertoriul Arheologic Național sau în evidențele arheologice județene. Sunt considerate elemente patrimoniale de referință toate monumentele istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015 și siturile înscrise în Repertoriul Arheologic Național. Indiferent de categoria de importanță, aceste obiective au o prezență definitorie în teritoriu și în structura localităților din care fac parte, constituind repere majore ale memoriei istorice locale, cu atât mai mult cu cât patrimoniul construit valoros este relativ redus numeric în areal. Protejarea lor impune delimitarea unor zone de protecție clar definite, în

interiorul cărora pot fi aplicate reglementările urbanistice și prevederile legislației în vigoare. Zona analizată include toate imobilele clasate ca monument de arheologie, precum și, în conformitate cu Legea nr. 422/2001 republicată și Ordonanța Guvernului nr. 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic, zonele de protecție aferente acestora.

(14) Prin Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General stabilim un cadru coerent de restricții și permisiuni privind intervențiile asupra peisajului istoric și arheologic, aplicabile fiecărui sit în parte. Integrarea monumentelor istorice în documentația urbanistică și stabilirea zonelor de protecție reprezintă o prioritate, implicând definirea limitelor acestora în raport cu caracteristicile fiecărui obiectiv și aplicarea unor reglementări specifice. Implicarea autorităților publice locale în administrarea și protejarea patrimoniului reflectă responsabilitatea instituțională privind conservarea identității istorice a municipiului Miercurea-Ciuc.

(15) Pe suprafețele aferente monumentelor istorice și siturilor arheologice clasate în Lista Monumentelor Istorice și în Repertoriul Arheologic Național, precum și în zonele lor de protecție, indiferent de regimul juridic al proprietății sau de modul de utilizare a terenului, orice intervenție care presupune lucrări asupra solului sau subsolului trebuie realizată cu respectarea următoarelor măsuri de conservare a patrimoniului arheologic:

- a. în interiorul perimetrelor siturilor arheologice, orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric sunt condiționate de obținerea avizului Ministerului Culturii sau al serviciilor publice deconcentrate competente;
- d. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

(16) Regulile specifice privind modul de ocupare a terenurilor și regimul construirii în zonele care includ monumente istorice și situri arheologice se supun prevederilor Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice. Reglementările aplicabile monumentelor istorice se extind asupra tuturor construcțiilor aflate pe parcelele acestora și în zonele lor de protecție, indiferent dacă respectivele construcții sunt sau nu clasate individual.

(17) Intervențiile asupra imobilelor clasate ca monument istoric, asupra siturilor arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național sau asupra imobilelor situate în zonele de protecție ale acestora sunt condiționate de obținerea avizului Ministerului Culturii ori, după caz, al Direcției Județene pentru Cultură competente, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 republicată și ale Ordonanței Guvernului nr. 43/2000. Aplicarea acestor reglementări reprezintă cadrul operațional necesar integrării patrimoniului arheologic în documentația urbanistică și asigurării protecției efective a siturilor și monumentelor istorice în procesul de dezvoltare teritorială.

(18) În urma evaluării coroborate a surselor bibliografice, a evidențelor locale, a documentației cartografice și a verificărilor de teren, au fost identificate mai multe obiective cu caracter arheologic sau istoric care, deși semnalate în literatura de specialitate ori atestate prin observații recente, nu figurează nominal în Repertoriul

Arheologic Național sau nu sunt înregistrate distinct în forma corespunzătoare realității din teren.

(19) Având în vedere importanța documentării unitare a patrimoniului și necesitatea integrării acestuia în cadrul normativ aplicabil, se propune înscrierea nominală în Repertoriul Arheologic Național a următoarelor obiective, conform analizei efectuate, a delimitărilor și localizărilor prezentate în DWG anexat a următoarelor obiective arheologice:

1. Locuire Latène – Miercurea Ciuc – Erdőszád
2. Conacul Kálnoki – Miercurea Ciuc
3. Conacul Mikó – Miercurea Ciuc (HR-II-a-B-12737.01)
4. Miercurea-Ciuc - Conacul Mikes (HR-2-m-B-12742)
5. Capela Sf. Anton (Szent Antal kápolna)
6. Locuire Latène – Cioboteni – Vágás-víze
7. Miercurea Ciuc – Pap Völgye
8. Biserica romano-catolică „Sfânta Treime” (Szent Háromság)
9. Capela din Jigodin
10. Așezare medievală – Miercurea Ciuc, Str. Körösi
11. Miercurea Ciuc – Str. Hajnal
12. Locuire Latène – Miercurea Ciuc, Str. Fürdő – Lipovan
13. Locuire Epoca Bronzului – Miercurea Ciuc, Szécsény – Kádár dűlő
14. Fortificația dacică de la Jigodin IV

(20) Propunerea are caracter metodologic și administrativ, urmărind completarea și actualizarea evidenței oficiale a patrimoniului arheologic, în acord cu situația reală din teren și cu datele confirmate prin cercetare.

(21) Înscrierea acestor obiective în Repertoriul Arheologic Național va permite:

- a. instituirea regimului legal de protecție;
- b. integrarea coerentă în documentațiile de urbanism;
- c. condiționarea intervențiilor asupra terenului conform legislației în vigoare;
- d. evitarea pierderii sau degradării contextelor arheologice prin intervenții necontrolate.

Propunerea nu presupune modificarea statutului juridic al imobilelor clasate ca monument istoric, acolo unde este cazul, ci urmărește completarea evidenței arheologice în vederea unei protecții unitare și coerente.

(22) De asemenea, în urma analizei coroborate a datelor bibliografice, a evidențelor oficiale, a documentației cartografice și a observațiilor directe din teren, s-a constatat existența unor situații de suprapunere sau dublare a unor înregistrări din Repertoriul Arheologic Național, generate, cel mai probabil, de identificări realizate în etape diferite, pe baza unor descrieri topografice parțiale ori imprecise. Aceste cazuri nu reflectă existența unor entități arheologice distincte, ci desemnează același obiectiv sau aceeași arie arheologică, înregistrate separat în momente diferite, ceea ce produce redundanțe administrative și potențiale neclarități

În aplicarea regimului de protecție, precum și în integrarea datelor în documentațiile de urbanism.

(23) Pentru siturile aflate în situația descrisă la articolul (22) se propune reevaluarea statutului înregistrărilor din Repertoriul Arheologic Național, în vederea corelării și armonizării acestora, inclusiv prin analizarea oportunității comasării sau radierii codurilor care dublează evidența unor situri deja delimitate și protejate. Măsura are caracter tehnic și administrativ și urmărește clarificarea și unificarea evidenței oficiale, fără a afecta regimul de protecție al patrimoniului arheologic. Situațiile punctuale identificate sunt prezentate în continuare:

1. Necropola medievală de la Miercurea Ciuc - Cioboteni – Dealul lui Adam și Eva, cod RAN: 83339.18.
2. Situl arheologic de la Miercurea Ciuc – Cioboteni – Grădina Fodor, cod RAN: 83339.17.
3. Așezarea din epoca bronzului de la Jigodin – Capătul Digului, cod RAN: 83366.02
4. Situl de epoca bronzului de la Jigodin – Galerie, cod RAN: 83366.07.
5. Așezarea neolitică de la Jigodin-Băi, cod RAN: 83366.01.
6. Locuire neolitică de la Miercurea Ciuc – Fodorkert, cod RAN: 83339.37.
7. Locuire neolitică de la Miercurea Ciuc – Șumudeu, cod RAN: 83339.36.
8. Locuire neolitică de la Miercurea Ciuc – Liceu, cod RAN: 83339.35.
9. Locuire neolitică de la Miercurea Ciuc - dealul Nagy, cod RAN: 83339.34.

(24) În urma verificărilor de teren, realizate în conformitate cu metodologia aplicată în cadrul prezentului studiu și coroborate cu analiza datelor bibliografice, cartografice și a informațiilor furnizate de Direcția Județeană pentru Cultură Harghita, s-a constatat că anumite situri arheologice înscrise în Repertoriul Arheologic Național și analizate în acest studiu nu mai pot fi identificate în teren și nu prezintă în prezent indicii arheologice recunoscutibile. În aceste condiții, pentru punctele:

1. Așezarea geto-dacică de la Jigodin – Izvorul Căprioarei, cod RAN: 83366.12;
2. Obiectele de bronz de la Miercurea Ciuc – vechiul sat Toplița, cod RAN: 83339.16;
3. Așezarea din epoca bronzului de la Jigodin – Coasta Stejarului, cod RAN: 83366.06;
4. Locuire eneolitică la Miercurea Ciuc – Poligon, cod RAN: 83339.32,

Se propune reevaluarea statutului înregistrărilor și analizarea oportunității radierii acestora din evidența oficială¹, întrucât nu mai pot fi confirmate conform criteriilor metodologice aplicate și informațiilor disponibile la acest moment.

(25) În conformitate cu prevederile art. 2 alin. (1) din Legea nr. 379/2003, mormintele de război sunt locuri de înhumare a persoanelor care au decedat în timpul și din cauza conflictelor armate ca urmare a îndeplinirii unui serviciu comandat sau voluntar în interesul statului ai căror cetățeni au fost, precum și alte locuri în care se păstrează rămășițele pământești ale acestora.

¹ OMCC nr. 2426/2005, art. 27/2, lit. c.

(26) Potrivit prevederilor art. 5 din Legea nr. 379/2003, sunt considerate opere comemorative de război edificiile, monumentele de artă, plăcile și altarele comemorative, troițele, crucile, cenotafurile sau orice alte construcții sau lucrări realizate în memoria persoanelor menționate anterior.

(27) Conform prevederilor art. 8 alin 4) coroborate cele ale art. 37 din Legea 379/2003, consiliul local municipiului Miercurea Ciuc are obligația de a ține evidența detaliată a mormintelor și operelor comemorative de război situate pe raza lor teritorială și de a asigura protejarea, precum și punerea în valoare ale acestora, prevăzându-și în bugete fondurile necesare în acest scop. Potrivit prevederilor art. 7 alin (2) din același act normativ, prin protejare se înțelege ansamblul de măsuri cu caracter științific, juridic, administrativ, financiar, fiscal și tehnic menite să asigure cercetarea, identificarea, inventarierea, clasarea, evidența, conservarea, marcarea, inclusiv paza și întreținerea, restaurarea, strămutarea și punerea în valoare a acestora.

(28) Modificarea, strămutarea mormintelor sau a operelor comemorative de război se face, în mod obligatoriu, cu avizul Oficiului Național pentru Cultul Eroilor, potrivit prevederilor art 15 din legea 379/2003.

(29) Conform prevederilor din art. 48 alin. (5) și (6) din legea nr. 379/2003, pentru următoarele acțiuni este nevoie de avizul Oficiului Național pentru Cultul Eroilor:

- a. Construirea și amplasarea de noi monumente comemorative, plăci, cenotafuri și cruci;
- b. Amplasarea sau demolarea oricărei construcții pe spațiul destinat mormintelor de război sau a operelor comemorative de război sau în zona de protecție a acestora;
- c. Eliberarea autorizațiilor de construire sau de desființare ale mormintelor sau operelor comemorative de război;
- d. Eliberarea autorizațiilor de construire pentru lucrări în zonele de protecție a mormintelor și operelor comemorative de război.

(30) În plus față de cele menționate anterior, în zonele aferente mormintelor și operelor comemorative de război se vor interzice desfășurarea în aer liber a unor manifestări care, prin poluarea sonoră sau vizuală pe care o produc, pot impiedica asupra respectului datorat celor morți, precum asupra sentimentelor rudelor venite să se reculeagă, conform art. 30 și art. 32 din Norme Tehnice privind înființarea și protejarea mormintelor și operelor comemorative de război, anexa nr. 2 la Regulamentul de organizare și funcționarea a Oficiului Național pentru Cultul Eroilor, aprobat prin HG nr. 635/2004.

ARTICOLUL 7. ZONE EXPUSE LA RISCURI NATURALE

(1) Zonele de risc sunt delimitate pe planșa Reglementări Urbanistice, aferentă PUG, pe baza documentației „Condiții hidrogeologice la nivelul teritoriului administrativ al municipiului Miercurea Ciuc”, ca studiu de fundamentare pentru prezentul PUG, pe baza datelor furnizate de către Agenția pentru Protecția Mediului Harghita și de Administrația Bazinală de Apă Olt, Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita.

(2) Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51). Se vor înlocui toate podurile, podețele necorespunzător dimensionate sau degradate în toate zonele cu probleme de inundații: pe râul Olt, pâraul Fitod și Șumuleu, pe baza datelor furnizate de către Administrația Bazinală de Apă Olt- Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita. Întreținerea a digurilor, albiilor de râuri și pârauri intră în atribuțiile Administrația Bazinală de Apă Olt- Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita. În caz de inundații se va aplica Planul de apărare împotriva inundațiilor, fenomene meteorologice periculoase, accidente la construcții hidrotehnice și poluări accidentale

al Comitetului Local pentru Situații de Urgență Miercurea Ciuc avizat de S.G.A. Harghita, aprobat de președintele Comitetului Județean pentru Situații de Urgență și văzut de președintele Comitetului Local pentru Situații de Urgență.

(3) În perioada necesară elaborării și aprobării hărților de risc, se va respecta Planul de Analiză și Acoperire a Riscurilor (PAAR), Miercurea Ciuc, 2022 sau documentul echivalent valabil.

(4) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, se va face cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Oltul" al județului Harghita. La proiectarea, avizarea și executarea construcțiilor de poduri se vor respecta debitele confirmate de Administrația Bazinală de Apă Olt, Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita.

(5) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zăpadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a Consiliului Județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(6) Prin Regulamentul Local de Urbanism se vor impune interdicții de construire în zonele inundabile delimitate din albia majoră a cursurilor de apă și vor fi impuse obligații privind amplasarea obiectivelor social-economice și de locuit numai în baza avizului de amplasament cu execuție anticipată a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor. Lucrările hidrotehnice existente sunt materializate prin regularizări și diguri de protecție față de care se vor păstra zonele de protecție prevăzute de Legea Apelor nr 107/1996 cu modificări li completări ulterioare. Această prevedere se aplică în relație cu:

a. Art. 49, alin. (1) din Legea Apelor 107 din 25.09.1996 cu modificările și completările ulterioare, se interzice amplasarea în zona inundabilă a albiei majore de noi obiective economice sau sociale, inclusiv de noi locuințe.

b. Art. 49, alin. (2) din Legea Apelor 107 din 25.09.1996 cu modificările și completările ulterioare, Se exceptează de la prevederile alin. (1) cazurile deosebite pentru care Regia Autonomă "Apele Române" poate aviza astfel de amplasări. Avizul de amplasament se emite numai cu acordul riveranilor și după realizarea anticipată a lucrărilor și măsurilor necesare pentru evitarea pericolului de inundare și asigurarea curgerii apelor.

ARTICOLUL 8. ZONE CU RISCURI TEHNOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE CU REGIM SPECIAL

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice este interzisă, se va face cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență „Oltul” al județului Harghita.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) În zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură, autorizarea realizării construcțiilor, se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor administratorilor rețelelor, după caz.

(4) Zonele care prezintă riscuri tehnologice, și zonele de protecție aferente sunt marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, aferentă PUG, cf. documentației „Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR), Miercurea Ciuc, 2025”, elaborat de către Compartimentul de Protecție Civilă și cf. legislației în vigoare.

Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51)

(5) În cadrul documentației „Planul de analiză și acoperire a riscurilor (PAAR), Miercurea Ciuc, 2022”, sînt prezentate următoarele categorii de riscuri tehnologice:

- a. Riscuri industriale - depozite de amoniac (8 tone) aflate în incinta SC Heineken Romania SA
- b. Transport și depozitare produse periculoase - riscuri de accidente în timpul transportului
- c. Riscuri nucleare - nu e cazul
- d. Riscuri de poluare a apelor - riscuri de poluare prin activități ale diverșilor operatori economici și gospodării
- e. Prăbușiri de construcții, instalații și amenajări - nu există clădiri expertizate ca prezentând risc de prăbușire
- f. Eșecul utilităților publice - 56 gospodării; 3,5 km de drumuri comunale; 225 ha teren agricol
- g. Căderi de obiecte din atmosferă sau din cosmos - risc repartizat uniform pe întreaga suprafață a municipiului;
- h. Muniție neexplodată - nu au fost cazuri

(6) La Harghita-Băi pentru zonă instabilă pericol de surpare conform plan de situație suprafață și subteran al SMP Harghita - 2004, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale și a declarației pe propria răspundere că este în cunoștință de cauză.

(7) În zonele perimetrelor hidrogeologice cu licență de exploatare (perimetrul Jigodin, Dealul Cetății și Chenderes), autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale.

(8) În prezent există 3 licențe de explorare pentru teritoriul UAT Municipiului Miercurea Ciuc. Pentru aceste zone, autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Agenția Națională pentru Resurse Minerale.

(9) Pentru forajele de apă potabilă de pe teritoriul administrativ al Municipiului Miercurea Ciuc s-a instituit perimetru hidrogeologic de protecție. În această zonă autorizarea realizării construcțiilor se va face cu condiția obținerii avizelor și acordurilor de la Administrația Națională „Apele Române” - Administrația Bazinală de Apă Olt – Sistemul de Gospodărire a Apeilor Harghita.

(10) În cazul imobilelor listate mai jos, aflate în domeniul public al statului respectiv în administrarea Ministerului Afacerilor Interne, prin prezentul Regulament Local de Urbanism însoțit de planșele Planului Urbanistic General Miercurea Ciuc nu se vor aplica reglementări cu caracter obligatoriu, conform HG 525/27.06.1996 care aprobă art. 2 alin (2) din Regulamentul General de Urbanism. În consecință, toate reglementările referitoare la amplasarea, echiparea, configurarea clădirilor pe parcelă, reglementări privind aspectul exterior al clădirilor, reglementări privind forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor, reglementări privind P.O.T., C.U.T., și H.max. etc. vor avea caracter de recomandare și nu vor fi obligatorii.

- a. Nr. Cad / CF 7708; CF 1518 nr.61041, Localitate Miercurea Ciuc, Strada Márton Áron 74

- b. Nr. Cad / CF 7705; CF 534 nr.61040, Localitate Miercurea Ciuc, Strada Bulevardul Timișoarei 3
- c. Nr. Cad / CF 53451, Localitate Miercurea Ciuc, Strada Iancu de Hunedoara
- d. Nr. Cad / CF 1302/4/1; CF 52820, Localitate Miercurea Ciuc, Strada Szecseny Jigodin
- e. Nr. Cad / CF 8126; CF 8960 nr.61654, Localitate Miercurea Ciuc, Strada Iancu de Hunedoara 14
- f. Nr. Cad / CF 53758, Localitate Miercurea Ciuc, Strada Tudor Vladimirescu 34-36
- g. Nr. Cad / CF 61779, Localitate Miercurea Ciuc, Strada Iancu de Hunedoara 16A
- h. Nr. Cad / CF 67562, Localitate Miercurea Ciuc, Strada Marton Aron 48

(11) În cazul tuturor terenurilor cu destinație specială marcate pe planurile de reglementare urbanistică (A-03.1.0, A-03.1.1, A-03.1.2, A-03.1.3, A-03.1.4 și A-03.1.5) cu culoarea roz, respectiv în legină cu denumirea – Zonă cu destinație specială, se vor respecta prevederile din cadrul capitolului „Unități Teritoriale de Referință în țesut constituit” respectiv subcapitolul „S - zonă cu destinație specială în țesut constituit”. Astfel, indiferent de localizarea terenurilor încadrate în zona funcțională de zonă cu destinație specială, se vor aplica reglementări din cadrul UTR S – zonă cu destinație specială în țesut constituit.

(12) În cazul zonelor aferente traseelor cablurilor de comunicații deținute de Ministerul Afacerilor Interne, va fi obligatorie obținerea avizului din partea M.A.I. pentru toate lucrările sau investițiile care se vor realiza. Traseele infrastructurii cablurilor de comunicații deținute de M.A.I. sunt listate mai jos și se citesc împreună cu planșa A-04.4_ECHIPARE_EDILITARA_TELECOMUNICATII aferentă prezentului Plan Urbanistic General:

- a. Strada Marton Aron nr. 74 - Strada Marton Aron nr. 48;
- b. Strada Marton Aron nr. 48 - Venczel József- str. Iancu de Hunedoara - Strada Iancu de Hunedoara 14;
- c. Strada Iancu de Hunedoara 14 - str. Lelicieni - str. Tudor Vladimirescu - Strada Tudor Vladimirescu 34-36;
- d. Strada Tudor Vladimirescu nr. 34-36 - str. Miron Cristea - Strada Szasz Endre - Piața Cetății – Bulevardul Timișoarei nr. 3;
- e. Bulevardul Timișoarei nr. 3 - Strada Mihail Sadoveanu - str. Mihai Eminescu - Piața Libertății nr. 5;
- f. Bulevardul Timișoarei nr. 3 - Strada Mihail Sadoveanu - Strada Vorosmarty Mihaly - str. Brașovului - Strada Brașovului I ;
- g. Piața Libertății nr. 5 - Strada Kossuth Lajos 11;
- h. Piața Libertății nr. 5 - Strada Kossuth Lajos - Strada Petofi Sandor - Strada Borviz nr. 2.

Capitolul 3. Condiții generale privitoare la construcții

ARTICOLUL 9. PARCELAREA

- (1) Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
- (2) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire
- (3) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (4) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- a. front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
 - b. adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
 - c. suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
 - d. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - e. unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:
 - parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
 - parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade;
- (5) În zonele în care se desfășoară operațiuni de parcelare sau reparcelare, sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alin. (4).
- (6) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii
- (7) Operațiunile de reparcelare care afectează trei sau mai multe parcele, se vor face numai pe bază de

Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.

ARTICOLUL 10. ASIGURAREA COMPATIBILITĂȚII FUNCȚIUNILOR ȘI CONFORMĂRII VOLUMETRICE

(1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).

(3) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, a regimului maxim de înălțime și a înălțimii maxime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.

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

(5) În cazul edificării de noi construcții precedate de desființarea de construcții existente se va impune respectarea pentru noua construcție a indicilor stabiliți prin prezentul Regulament, chiar dacă aceste valori nu erau respectate înainte de desființare.

ARTICOLUL 11. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.

(2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea unui singur subsol. Cota inferioară a fundațiilor nu va depăși adâncimea de 4,5m, măsurată de la cota terenului natural.

(3) Se admite realizarea mai multor subsoluri, numai cu avizul Administrației Naționale "Apele Române".

(4) Este permisă realizarea de subsoluri și demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.

(5) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în glosarul anexat.

(6) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire.

(7) În cazul terenurilor care reprezintă diferențe de nivel, se consideră cota terenului natural cota terenului aflat la baza fațadei orientate spre aliniament.

(8) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii.

(9) Pentru reglementarea înălțimii construcțiilor care se află în zona de servitute aeronautică se va solicita avizul AACR conform condițiilor impuse de avizul AACR nr 14212/6489/430 din 26.06.2020 pentru realizarea obiectivului „Dotare UPU și Heliport la Spitalul Județean de Urgență Miercurea Ciuc”.

ARTICOLUL 12. ASIGURAREA ECHIPĂRII EDILITARE ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

(10) Sunt interzise în perimetrele hidrogeologice, marcate pe planșa de reglementări urbanistice, forajele adânci pentru apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5m. Sunt permise numai fântâni săpate și colectoare de energie geotermică din apele freatice superioare până la o adâncime de 4,5m.

(11) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție sanitară ale forajelor de apă, calculată din centrul poziției forajului cu raza de 10m este interzisă cu scopul asigurării regenerării acviferului exploatat și asigurării protecției acviferului împotriva poluării cu substanțe periculoase greu degradabile sau nedegradabile.

(12) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de protecție ale lacului Șuta, considerat lac cu volum de 1,1 – 50 mil. și cu zona de protecție calculată de la limita cadastrală de 10m, și a zonei barajului propus pentru lacul Șuta cu zona de protecție de 20m, se va face cu condiția obținerii avizului din partea SGA Harghita.

ARTICOLUL 13. REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE

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

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

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

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

(5) Sistemele de utilități publice sunt parte componentă a infrastructurii tehnico-edilitare a unităților administrativ-teritoriale, sunt bunuri de interes și folosință publică și aparțin, prin natura lor sau potrivit legii, domeniului public ori privat al unităților administrativ-teritoriale, fiind supuse regimului juridic al proprietății publice sau private a acestora, după caz. Rețele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel. Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel. Aceste lucrări indiferent de modul de finanțare intră în proprietatea publică. Extinderile de rețele, lucrările de mărire a capacității ori noile rețele construite, indiferent de natura ori regimul rețelei, sunt grevate de o servitute publică, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste rețele, în limita capacității lor și cu respectarea condițiilor de exploatare, oricărei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua rețea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, în limita capacității rețelei, fiind însă recunoscut dreptul său de a obține o plată proporțională cu costul dovedit al lucrării suportate de el, dacă nu există prevedere contrară.

ARTICOLUL 14. AMPLASAREA FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

(2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

(3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre domeniul privat și domeniul public.

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

- a. terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maximum 1,20 m;
- b. în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
- c. bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

(5) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG și figurate pe planșa de reglementări.

(6) Se recomandă în cazul noilor reparcelări (construcții separate, sau alipite), retragerea gardului de aliniament, cu scopul eliberării de spațiu pentru parcaje sau spațiu verde.

ARTICOLUL 15. AMPLASAREA ÎN INTERIORUL PARCELEI

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

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

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

ARTICOLUL 16. PARCAJE

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

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

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

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

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

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

(5) În zonele funcționale în care prezentul RLU permite realizarea construcțiilor destinate parcarii, și nu este necesar viabilizarea prin reparcelare, autorizațiile pentru aceste construcții se emit direct în baza RLU PUG. În restul cazurilor ele se vor realiza în baza unor documentații de urbanism tip. PUZ sau PUD.

(6) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, conform Anexei 2 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 17. SPAȚII VERZI

(1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.

(2) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenului spații verzi de folosință comună este cel cuprins în glosarul anexat. Formula de calcul a necesarului minim de spații verzi de folosință comună pentru locuințe se bazează pe legislația în vigoare și pe datele statistice rezultate din recensământul populației municipiului Miercurea Ciuc din 2021:

$$(A_{up} / A_{cap} \times 100) \times (A_{ucm} / A_{up} \times 100)$$

$$SV = A_{cn} \times N_{nl} \times \frac{\quad}{S_{ml}} \times N_v / 100 = (A_{cn} \times N_{nl}) \times 9,7\%$$

$$SV = SCD \text{ locuințe} \times 9,7\%$$

A_{cn} – Aria construită a unui nivel de locuințe.

N_{nl} – Numărul de niveluri ocupate de locuințe

A_{up} – Aria utilă medie a apartamentelor, conform Legii 114/1996, Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe, punctul B – Suprafețe minimale. Valoarea indicelui este 78,25 mp.

A_{cap} – Aria construită medie a apartamentelor, conform Legii 114/1996, Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe, punctul B – Suprafețe minimale. Valoarea indicelui este 121,50 mp.

A_{ucm} – Aria utilă medie a camerelor de locuit (camere de zi, dormitoare, locuri de luat masa), conform Legii 114/1996, Anexa 1 – Exigențe minimale pentru locuințe, punctul B – Suprafețe minimale. Valoarea indicelui este 51,37 mp.

S_{ml} – Suprafața medie de locuință care revine unei persoane din municipiul Miercurea Ciuc, conform recensământului populației mun. Miercurea Ciuc din 2002. La calculul acestei suprafețe se iau în considerare camerele de locuit (camere de zi, dormitoare, locuri de luat masa). Valoarea rezultată a indicelui S_{ml} este 15 mp.

Nv – Necesarul minim de locuri de joacă și spații verzi de folosință generală pentru clădiri de locuințe, raportat la numărul de locuitori, conform Ordinului nr. 536/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, Art. 3, lit. b și d.. Valoarea acestui indice este de 3,5 mp / locuitor.

SCD – Suprafața construită desfășurată: suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. 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).

(1) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

(2) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată pe toată suprafața municipiului, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile de urbanism (PUZ și PUD) vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă, difuncționalități” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în zona de studiu. Proiectele pentru autorizarea lucrărilor de construire (D.T.A.C.) vor cuprinde în planul de situație poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți pe parcelă, inclusiv a celor propuși pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare de 50 cm.

(3) Intervențiile asupra vegetației din zonele de protecție a monumentelor și din zonele construite protejate se vor face numai cu acordul Direcției Județene pentru Cultură, Culte și Patrimoniu Cultural Național Harghita.

(4) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
- b. arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
- c. arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
- d. arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
- e. distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.

(5) Pentru realizarea spațiilor verzi publice se recomandă înscrierea acestora în cadrul Programului național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, program aprobat prin Legea 343/2007.

(6) Fiecare proprietar de parcelă are obligația de a planta pe terenul lui, un copac, pom sau arbore, pentru

fiecare 150 mp de teren deținut.

(7) Zonele de recreere și de agrement din intravilan vor fi dotate obligatoriu conform O. 536/23.06.1997 cu instalații de alimentare cu apă potabilă, toalete publice cu masă pentru schimbare scutece și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

ARTICOLUL 18. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism. Nu se permit placaje de piatră naturală și ceramice lipite parțial pe fațadă în registre necorespunzătoare. Nu se permit învelitoare din plăci ondulate de plastic. Nu se permit în zonele centrale protejate și în zonele cu case tradiționale învelitorile de tablă metalică ondulată vopsită (imitații de țiglă).

(2) În interiorul Zonelor Construite Protejate propuse este interzisă utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente. În acest sens se va elabora o paletă de culori admise în cadrul PUZCP, în lipsa căreia se vor respecta recomandările Comisiilor zonale de monumente istorice și comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism. (CZMI și CTATU).

ARTICOLUL 19. ÎMPREJMUIRI

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,2 m, cu excepția zonelor de economie terțiară, unde înălțimea va fi cea specifică activității industriale, în condiții de siguranță. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

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

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

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

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

ARTICOLUL 20. ACCESURI CAROSABILE

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

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

(3) Numărul și configurația accesurilor prevăzute la alin. (1) se determină conform anexei nr.4 la

Regulamentul General de Urbanism.

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

(5) În zonele propuse spre urbanizare, în conformitate cu planșa de reglementări urbanistice – zonificare funcțională (A-03) și planșa de circulații și accesibilitate (A-05), prin prezenta reactualizare a PUG, se vor respecta obligatoriu dimensiunile și configurația străzilor prezentate în profilele stradale.

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

ARTICOLUL 21. ACCESURI PIETONALE ȘI PISTE PENTRU BICICLIȘTI

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesurile pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesurile pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu dizabilități și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă.

(5) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică de 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, sau se vor introduce piste cu sens unic, integrate unei rețele la nivel de cartier, pe baza unor studii de specialitate.

ARTICOLUL 22. ORIENTAREA FAȚĂ DE PUNCTELE CARDINALE

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

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

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

ARTICOLUL 23. LUCRĂRI DE UTILITATE PUBLICĂ

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a

teritoriului sau în Planul urbanistic general, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994 și prin Legea 255/2010.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism sau de amenajare a teritoriului, aprobată conform legii.

(3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică.

(4) Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea municipiului.

(5) Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.

(6) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute de către operatorii de transport și de distribuție de gaze naturale după caz. Distanțe impuse pentru zona de protecție de 3+3 m, zona de securitate de 20+20 m, și zona de siguranță de 200+200 m din axul conductei.

(7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute în O.49/29.11.20007 de către operatorii de transport și de distribuție a energiei electrice: pentru linii electrice de 110 kV, zona de siguranță este 3+3 m, zona de protecție 16+16 m de la cablul exterior, distanța dintre cabluri este de 4-5 m; pentru linii electrice de 20 kV zona de siguranță este 3+3 m, zona de protecție 12+12 m de la cablul exterior, distanța dintre cabluri este de 1-1,2 m.

(8) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute în H.G. 930/11.08.2005 față de sistemele de alimentare cu apă potabilă. Se vor avea în vedere zonele de protecție în regim sever:

- a. stații de pompare: 10 m de la zidul exterior al clădirii;
- b. rezervoare îngropate: 20 m de la zidul exterior;
- c. aducțiuni: 10 m de la generatoarele exterioare;
- d. rețele de distribuție: 3 m
- e. foraje, izvoare de captare apă potabilă: rază de 10 m;

(9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai cu respectarea distanțelor minime de protecție sanitară și a condițiilor prevăzute în Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare. În cazul în care prin studii de impact sau prin reglementări specifice nu sunt stabilite alte distanțe, se vor respecta distanțele minime de protecție sanitară prevăzute de legislația sanitară în vigoare pentru unitățile care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației, inclusiv pentru stații de epurare, autobaze, cimitire, unități veterinare, unități industriale și alte obiective cu impact asupra mediului și sănătății populației.

ARTICOLUL 24. CONSTRUCȚII CU FUNCȚIUNI GENERATOARE DE RISCURI TEHNOLOGICE

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

ARTICOLUL 25. AMPLASAREA FAȚĂ DE DRUMURI PUBLICE

- (1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:
- a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
 - b. parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
 - c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.
- (2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, definite conform legislației în vigoare, O.G. 43/1997.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.
- (4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul urbanistic general și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.
- (5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic general și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.
- (6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUG, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice, conform Anexei nr. 6 la prezentul regulament.

ARTICOLUL 26. AMPLASAREA FAȚĂ DE CĂI FERATE

- (1) La data adoptării prezentului act zona de protecție și zona de siguranță a căilor ferate este reglementată de OUG 12/1998. Zona de siguranță a căii ferate: 20 m de-o parte și de alta a căii ferate. Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axului căii ferate, în limita a maximum 100 m de la axul căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acestora.
- (2) Se interzice amplasarea de construcții în zona de siguranță a infrastructurii feroviare altele decât cele necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului
- (3) În zona de protecție a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, numai cu avizul Ministerului

Transporturilor, Construcțiilor și Turismului:

- a. construcții și instalații aferente exploatării și întreținerii liniilor de cale ferată;
 - b. construcții și instalații pentru exploatarea materialului rulant și a mijloacelor de restabilire a circulației;
 - c. instalații fixe pentru tracțiune electrică;
 - d. instalații de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicații, transmisiuni de date și construcțiile aferente acestora.
- (4) Construcțiile care se amplasează în zona de protecție a infrastructurii feroviare situată în intravilan se autorizează numai cu avizarea prealabilă de către Compania Națională de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- (5) Zona de protecție este marcată pe planșa Reglementări Urbanistice.
- (6) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, și anume:
- a. căi ferate industriale;
 - b. lucrări hidrotehnice;
 - c. traversarea căii ferate de către drumuri prin pasaje denivelate;
 - d. subtraversarea liniilor de cale ferată de rețele de telecomunicații, energie electrică, conducte sub presiune de apă, gaze, produse petroliere, termotehnologice și canale libere.
- (7) În zona de protecție a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
- a. amplasarea oricăror construcții, depozite de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;
 - b. efectuarea oricăror lucrări care, prin natura lor, ar provoca alunecări de teren, surpări sau ar afecta stabilitatea solului prin tăierea copacilor, extragerea de materiale de construcții sau care modifică echilibrul pânzei freatice subterane;
 - c. depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii căilor ferate române, a zonei de protecție a infrastructurii căilor ferate române, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului.
- (8) Amenajările și instalațiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substanțelor sau deșeurilor prevăzute la alin. (6) se pot realiza pe bază de studii privind implicațiile asupra activității feroviare și de mediu executate de unități de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. S.A. și cu autorizația Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.
- (9) Transferul, ocuparea temporară sau definitivă a terenului din patrimoniul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A., pentru lucrările de interes public, atât în intravilan cât și în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și al Ministerului Transporturilor și Infrastructurii.

ARTICOLUL 27. AMPLASAREA FAȚĂ DE AEROPORTURI

(1) În ceea ce privește transportul aerian, accesul la rețeaua TEN-T se realizează prin intermediul aeroporturilor incluse în rețeaua TEN-T extinsă. Acestea includ Aeroportul Bacău, situat la o distanță de 87,29 km față de Miercurea Ciuc, Aeroportul Brașov, situat la o distanță de 106 km față de Miercurea Ciuc, Aeroportul Sibiu, situat la o distanță de 146,15 km.

(2) Pe teritoriul UAT Miercurea Ciuc există o zonă afectată de restricții aeronautice impuse de Heliportul din curtea Spitalului Județean din Miercurea Ciuc. Heliportul Spitalului Județean a fost construit în baza avizului AACR nr. 14212/6489/430 din 26.06.2020, prin Autorizația de Construire nr. 115/11.09.2020, iar lucrările s-au finalizat prin Procesul Verbal de Recepție la Terminarea Lucrărilor nr. 109142/28.12.2022.

(3) Pentru realizarea obiectivelor aflate în zona de servitute aeronautică se va solicita avizul AACR conform condițiilor impuse de avizul AACR nr 14212/6489/430 din 26.06.2020 pentru realizarea obiectivului „Dotare UPU și Heliport la Spitalul Județean de Urgență Miercurea Ciuc”.

Capitolul 4. Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii

ARTICOLUL 28. INTRAREA ÎN VIGOARE

(1) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 197 al Codului administrative al României (OUG 57/2019) prin aducerea la cunoștință publică.

(2) Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea Ciuc aprobat prin HCL 376/2018, cu prelungirea valabilității prin HCL 346/2022.

ARTICOLUL 29. REGLEMENTAREA SITUAȚIILOR TRANZITORII

(1) Odată cu aprobarea prezentului regulament nu va mai fi aprobat un nou Plan Urbanistic Zonal cu regulament aferent ori Plan Urbanistic de Detaliu decât în cazul și cu observarea prevederilor prezentului Regulament și a planului Urbanistic General.

(2) Autorizațiile emise anterior intrării în vigoare a prezentului regulament produc efecte pe toată perioada de valabilitate a autorizației. În cazul cererilor de prelungire a valabilității autorizațiilor emise anterior, autoritatea publică va avea în vedere, la soluționarea unei astfel de cereri și existența sau nu a unor diferențe majore între prescripțiile prezentului regulament și indicii urbanistici ori caracteristicile relevante ale construcțiilor aprobate.

(3) Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament toate prevederile din Planurile Urbanistice Zonale, din regulamentele aferente lor și Planurile Urbanistice de Detaliu listate în tabelul următor cu statusul Expirat, își pierd aplicabilitatea. Prin excepție nu își pierd aplicabilitatea și se vor avea în vedere la eliberarea autorizațiilor acele planuri urbanistice și acele reglementări din aceste planuri, care deși contrare prezentului regulament au intrat în circuitul civil conform Art. 56 alin 5. a Legii nr 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism.

(4) În cazul în care există neconcordanțe între Planul Urbanistic General și alte documentații de urbanism aflate în vigoare la data aprobării prezentului regulament, se vor respecta, cu prioritate, prevederile documentațiilor de grad inferior (PUZ, PUD) până la data expirării acestora (cf. lista documentațiilor de urbanism).



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



(5) În cazul terenurilor afectate de documentații de urbanism în curs de elaborare la data aprobării prezentului regulament, care au interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ, se va păstra interdicția până la aprobarea documentației de urbanism.

DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE						suprafață	
nr.	an	HCL	tip	denumire	status	ha	%
1	2011	118/2011	PUZ	Szécseny FN	Valabil	158.23	8.79%
3	2012	206/2012	PUD	Csiba nr. 3A	Valabil	0.35	0.02%
4	2012	264/2012	PUZ	Csiba Fn 1	Valabil	0.48	0.03%
5	2013	55/2013	PUZ	Construire fermă agro-zootehnică	Valabil	1.35	0.07%
6	2013	56/2013	PUD	Str. Csiba Fn 2	Valabil	0.42	0.02%
7	2013	129/2013	PUD	Construire depozit și gard, Lazar Computers	Valabil	0.38	0.02%
8	2013	178/2013	PUD	Construire casă de locuit, gard de împrejmuire, utilități	Expirat	0.10	0.01%
9	2013	193/2013	PUZ	Case de locuit individuale	Valabil	1.12	0.06%
10	2013	263/2013	PUD	Construire casă de locuit, gard, garaj, anexă, filegorie și utilități	Expirat	0.10	0.01%
11	2014	175/2014	PUZ	Centrul Cultural Șumuleu	Valabil	29.93	1.66%
12	2014	230/2014	PUZ	Construire casă de locuit, gard și garaj	Valabil	0.91	0.05%
13	2015	257/2015	PUZ	Strada Csiba Fn	Valabil	1.55	0.09%
14	2017	145/2017	PUZ	Harghita Băi, SC. Hermiona	Valabil	0.21	0.01%
15	2017	243/2017	PUD	Construire locuințe colective, Intramuros Concept SRL	Expirat	0.07	0.00%
16	2018	298/2018	PUZ	Piata Majlath Gusztav Karoly	Valabil	0.03	0.00%
17	2018	308/2018	PUZ	Spitalul Județean Harghita	Expirat	6.61	0.37%
18	2019	20/2019	PUZ	Zonă de agrement și sport, construire teren minifotbal acoperit, anexe, utilități	Expirat	0.30	0.02%

19	2019	217/2019	PUZ	Construire grădiniță și creșă de copii – Parohia Romano Catolică Szent Kereszt	Valabil	1.38	0.08%
20	2019	245/2019	PUZ	Construire tribună și complex sportiv la Stadionul Municipal	Valabil	6.29	0.35%
21	2019	272/2019	PUZ	Parc etnografic Șumuleu Ciuc - 1	Expirat	3.83	0.21%
22	2020	259/2020	PUD	Casă de locuit	Expirat	0.04	0.00%
23	2020	132/2020	PUD	Construire lăcaș pentru pustnici Paulini	Expirat	0.66	0.04%
24	2020	220/2020	PUD	Construire pensiune cu 3 apartamente, respectiv gard, bransament electric și gaz	Expirat	0.04	0.00%
25	2020	258/2020	PUD	Înființare hotel tip apartament prin extinderea și reabilitarea clădirii existente	Expirat	0.12	0.01%
26	2020	302/2020	PUD	Schimbare de destinație din casă de locuit în pensiune turistică	Expirat	0.07	0.00%
27	2021	192/2021	PUZ	Construire supermarket Lidl	Expirat	0.46	0.03%
28	2021	245/2021	PUD	Schimbare de destinație din casă de locuit în pensiune turistică	Expirat	0.05	0.00%
29	2021	253/2021	PUD	Construire clădire cu scop turistic și wellness	Expirat	0.68	0.04%
30	2022	133/2022	PUZ	Centru Logistic	Valabil	1.14	0.06%
31	2022	166/2022	PUZ	Schimbare utilizare urbanistică -din agroturism în zonă rezidențială UL1	Valabil	0.73	0.04%
32	2022	235/2022	PUZ	Locuințe individuale	Valabil	0.41	0.02%
33	2022	236/2022	PUZ	Locuințe individuale	Valabil	1.04	0.06%
34	2022	237/2022	PUZ	Zonă pentru comerț, prestări servicii, producție și depozitare	Valabil	1.52	0.08%
35	2023	22/2023	PUZ	Locuințe individuale și semicolective	Valabil	0.71	0.04%
36	2023	60/2023	PUZ	Locuințe individuale	Valabil	0.31	0.02%
37	2023	94/2023	PUZ	Activități economice	Valabil	2.01	0.11%

38	2023	180/2023	PUZ	Realizare centru comercial P+1E și realizarea locuințe colective P+7E	Valabil	10.60	0.59%
39	2023	217/2023	PUZ	UTR Lunca Mare	Valabil	103.46	5.75%
40	2023	216/2023	PUZ	Revitalizare zona industrială Vest	Valabil	108.13	6.01%
41	2023	303/2023	PUZ	Strada Tanorok, Lacului	Valabil	1.09	0.06%
42	2023	353/2023	PUZ	Drum de ocolire Jigodin	Valabil	7.92	0.44%
43	2016	344/2016	PUZ	Szécseny Fn, Tánczos Imre	Valabil	0.58	0.03%
44	2024	56/2024	PUZ	Nagy Laji dombja - lot 2	Valabil	5.49	0.31%
45	2024	142/2024	PUZ	Introducere teren din extravilan în intravilan - construire case de locuit semicolective	Valabil	0.65	0.04%
46	2024	182/2024	PUZ	Zona Spital Județean de Urgență	Valabil	9.01	0.50%
47	2024	354/2024	PUZ	Str. Szek - Hotel PARK	Valabil	11.40	0.63%
48	2024	377/2024	PUZ	Agrement GoKart	Valabil	3.64	0.20%
49	2025	116/2025	PUZ	Locuințe individuale Tanarok	Valabil	2.07	0.12%
TOTAL DIN INTRAVILANUL STABILIT PRIN PUG VIGOARE						485.61	26.99%
2	2018	376/2018	PUG	PUG Municipiul Miercurea Ciuc	Valabil	1799.30	100.00%
DOCUMENTAȚII DE URBANISM ÎN DERULARE						suprafață	
nr.	an	HCL	tip	denumire	status	ha	%
101	-	-	PUZ	Baratok Kertje	Derulare	40.48	2.25%
102	-	-	PUZ	Fuzhat	Derulare	26.19	1.46%
103	-	-	PUZ	ZCP01 Centru - Centru nou - lot 1	Derulare	23.49	1.31%
104	-	-	PUZCP	ZCP01 Centru - Zone centrale istorice - lot 2	Derulare	49.73	2.76%
105	-	-	PUZCP	ZCP01 Centru - Zone istorice de locuit - lot 3	Derulare	13.00	0.72%



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



106	-	-	PUZ	Actualizare PUZ Szecseny	Derulare	315.18	17.52%
107	-	-	PUZ	Nagy Laji dombja - lot 1	Derulare	32.63	1.81%
108	-	-	PUZ	Zona Industriala Nord	Derulare	97.34	5.41%
109	-	-	PUZ	Introducere teren extravilan în intravilan - Mazi Imobil SRL	Derulare	0.98	0.05%
TOTAL DIN INTRAVILANUL PROPUȘ						599.01	33.29%
0	-	-	PUG	Actualizare PUG Municipiul Miercurea Ciuc	Derulare	2138.48	100.00%

PARTEA A III-A. ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ A MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

ARTICOLUL 30. LISTA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ ȘI A ZONELOR FUNCȚIONALE

Unități Teritoriale de Referință (UTR) și Zonele Funcționale (ZF):

LISTA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)				
nr.	Unitate Teritorială de Referință		Zonă Funcțională	
	cod	denumire	cod	denumire
1	CO1	Zona rurală Cioboteni	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
2			L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
3			UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
4			Uva	Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare
5	CO2	Zona trupurilor Cioboteni	L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
6			Ag	Zonă de grădini cu destinație agricolă în intravilan
7	SU1	Zona de locuințe cu caracter urban Șumuleu-Ciuc	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
8			UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
9			RiM	Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare
10	SU2	Zona de locuințe cu caracter rural Șumuleu-Ciuc	L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
11	SU3	Zona verde de-a lungul râului Șumuleu	L1f	Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter informal
12			Is	Zonă de instituții și servicii
13			Ve	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
14			UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
15			UVa	Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare
16			Uve	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare
17	SU4		Is	Zonă de instituții și servicii

18		Zona turistică Șumuleu-Ciuc	IsT	Zonă de instituții și servicii turistice
19	BK	Zona periferică Baratok Kertje	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
20			M	Zonă mixtă
21			Is	Zonă de instituții și servicii
22			At	Zonă de agroturism în intravilan
23			UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
24	HE	Zona de locuințe Hetvezer	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
25	TP1	Zona de legătură Toplița- Ciuc	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
26			L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
27			RiM	Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare
28	TP2	Fosta zonă industrială Toplița-Ciuc	IsP	Zonă de instituții și servicii publice
29			RiM	Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare
30			Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
31	TP3	Zona țesutului neprotejat Toplița-Ciuc	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
32			L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
33			M	Zonă mixtă
34			Is	Zonă de instituții și servicii
35			Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
36			RiM	Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare
37	TP4	Zona neconstruită de la periferie Toplița-Ciuc	Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
38			ED	Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
39			UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
40			Uls	Zonă de instituții și servicii în țesut propus spre urbanizare
41			UEt	Zonă de activități economice cu caracter comercial în țesut propus spre urbanizare
42	BA1	Zona de locuințe Barancs	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
43			M	Zonă mixtă
44			UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
45	BA2		G	Zonă de gospodărie comunală
46			S	Zonă cu destinație specială

47		Zona neconstruită Barancs	UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
48	SC	Zona blocurilor din cartier Spicului	Lcd	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis
49			Is	Zonă de instituții și servicii
50			IsP	Zonă de instituții și servicii publice
51			S	Zonă cu destinație specială
52			Tr	Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
53	IM	Zona blocurilor din cartier Inimii	L1i	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse izolat în zone cu locuire colectivă
54			Lci	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis
55			Lcn	Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990
56			M	Zonă mixtă
57			Is	Zonă de instituții și servicii
58			IsP	Zonă de instituții și servicii publice
59			Vs	Zonă verde cu rol de complex sportiv
60			UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
61	MO	Zona economică Morii	Is	Zonă de instituții și servicii
62			Uls	Zonă de instituții și servicii în țesut propus spre urbanizare
63	CE	Zona de case Centru-Est	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
64			M	Zonă mixtă
65			G	Zonă de gospodărie comunală
66			S	Zonă cu destinație specială
67			Vs	Zonă verde cu rol de complex sportiv
68	LE1	Zona de legătură Lelicieni	Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
69			ED	Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
70			At	Zonă de agroturism în intravilan
71			UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
72	LE2	Zona de agrement Lelicieni	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
73			UlsT	Zonă de instituții și servicii turistice în țesut propus spre urbanizare
74			UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
75			UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
76			Va	Zonă verde cu rol de agrement

77	TV	Zona de blocuri Tudor Vladimirescu	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
78			L1i	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse izolat în zone cu locuire colectivă
79			Lcd	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis
80			Lci	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis
81			Lcn	Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990
82			M	Zonă mixtă
83			Is	Zonă de instituții și servicii
84			IsP	Zonă de instituții și servicii publice
85			S	Zonă cu destinație specială
86	SP1	Zona colinei Spitalului Județean	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
87			Is	Zonă de instituții și servicii
88			ED	Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
89			Ve	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
90			UVa	Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare
91	JG1	Zona de Legătură Jigodin	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
92			L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
93			L1i	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse izolat în zone cu locuire colectivă
94			Is	Zonă de instituții și servicii
95	JG2	Zona de intrare în oraș Jigodin	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
96			M	Zonă mixtă
97			Is	Zonă de instituții și servicii
98			G	Zonă de gospodărie comunală
99			UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
100	JG3	Zona Hergheliei Jigodin	L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
101			Is	Zonă de instituții și servicii
102			UG	Gospodărie comunală în țesut propus spre urbanizare
103	JG4		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban

104		Zona țesutului neprotejat de locuințe Jigodin	L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
105	TR	Zona infrastructurii de transport	Tr	Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
106			Tf	Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente
107			Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
108			Va	Zonă verde cu rol de agrement
109			Rils	Instituții și servicii în țesut propus spre restructurare
110			RiP	Zonă verde cu rol de protecție în țesut propus spre restructurare
111	ZV1	Zona de intrare în oraș - Industrie Vest	Is	Zonă de instituții și servicii
112			Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
113			RIM	Zonă mixtă nerezidențială în țesut propus spre restructurare
114			UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
115			UEt	Zonă de activități economice cu caracter comercial în țesut propus spre urbanizare
116	ZV2	Zona de depozitare - Industrie Vest	Is	Zonă de instituții și servicii
117			Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
118			Ei	Zonă de activități economice cu caracter industrial
119			Rils	Instituții și servicii în țesut propus spre restructurare
120	ZV3	Zona neconstruită periferică - Industrie Vest	Is	Zonă de instituții și servicii
121			G	Zonă de gospodărie comunală
122			Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
123			Ei	Zonă de activități economice cu caracter industrial
124			UEt	Zonă de activități economice cu caracter comercial în țesut propus spre urbanizare
125			UVe	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare
126	BL1	Zona de locuințe - cartier Băilor	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
127			L1f	Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter informal
128			Rils	Instituții și servicii în țesut propus spre restructurare
129			RIM	Zonă mixtă nerezidențială în țesut propus spre restructurare
130	BL2	Zona neconstruită periferică Băilor	L1f	Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter informal
131			Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
132			ED	Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
133			S	Zonă cu destinație specială
134			UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
135			UPa	Păduri, împăduriri în țesut propus spre urbanizare
136	JB1		Lv	Zonă case de vacanță

137		Zona balneară Jigodin-Băi	Vs	Zonă verde cu rol de complex sportiv
138			ULv	Zonă case de vacanță în țesut propus spre urbanizare
139	JB2	Zona trupurilor Jigodin-Băi	M	Zonă mixtă
140			Is	Zonă de instituții și servicii
141			IsT	Zonă de instituții și servicii turistice
142			S	Zonă cu destinație specială
143			RiL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre restructurare
144			UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
145	CS1	Zona Centrală Csiba	L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
146			M	Zonă mixtă
147			UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
148	CS2	Zona de locuire rurală Csiba	L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
149			UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
150	CS3	Zona de locuire urbană Csiba	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
151			G	Zonă de gospodărie comunală
152			UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
153			UVa	Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare
154	CS4	Zona turistică Csiba	L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
155			IsT	Zonă de instituții și servicii turistice
156			UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
157	CS5	Zona economică Csiba	M	Zonă mixtă
158			IsP	Zonă de instituții și servicii publice
159			Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
160			RiM	Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare
161			UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
162			UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
163			UEt	Zonă de activități economice cu caracter comercial în țesut propus spre urbanizare

164			UVe	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare
165	VL	Zona Pasul Vlahița	Is	Zonă de instituții și servicii
166	ZCP01	Zonă Construită Protejată Centru	ZCP01a	Subzona monumentelor istorice clasate în LMI 2015 și a propunerilor de clasare situate în afara ansamblului urban
167			ZCP01b	Subzona ansamblului urban
168			ZCP01c	Subzona construcțiilor apărute în secolul al XIX-lea, ce pastrează caracterul strazii pietonale, dar care se află în afara ansamblului urban
169			ZCP01d	Subzona locuințelor individuale din afara ansamblului urban
170			ZCP01e	Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă
171			ZCP01f	Subzona spațiilor verzi, de agrement și terenurilor de sport
172			ZCP01g	Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor
173	ZCP02	Zonă Construită Protejată Cartierul Funcționarilor	ZCP02a	Cartierul funcționarilor
174			ZCP02b	Zona de legătură
175	ZCP03	Zonă Construită Protejată Toplița Ciuc	ZCP03a	Zona de dotări și instituții
176			ZCP03b	Zona cu profil rezidențial
177			ZCP03c	Conacul Lázár
178			ZCP03d	Fostele unități agricole
179	ZCP04	Zonă Construită Protejată Jigodin	ZCP04a	Zona de dotări și instituții
180			ZCP04b	Vatra satului Jigodin
181	ZCP05	Zonă Construită Protejată Șumuleu	ZCP05a	Centru cuprinzând domeniul bisericesc franciscan
182			ZCP05b	Începutul drumului crucii și Baia Călugărilor
183			ZCP05c	Subzona cu capela Salvator
184			ZCP05d	Subzona cu capela Sf. Anton
185			ZCP05e	Subzona str. Szek, cu caracter mixt
186			ZCP05f	Vardotfalva, vatra satului
187			ZCP05g	Șumuleu Nord
188	ZCP06	Zonă Construită Protejată Cioboteni	ZCP06a	Domeniul bisericii catolice
189			ZCP06b	Csobotfalva, vatra satului
190	UTRCA	UTR Centrul Administrativ	UTRCAe	Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă
191			UTRCAf	Subzona spațiilor verzi, de agrement și terenurilor de sport
192			UTRCAg	Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor
193	UTRPD	UTR Parc Inimii	UTRPD	Parc strada Inimii

194	UTRBK	UTR Barátok Kertje	UTRBKis	Zonă instituții și servicii
195			UTRBKlu	Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
196			UTRBKm	Zonă mixtă
197			UTRBKva	Zonă verde cu rol de agrement
198	UTRFZ	UTR Fűzhát	UTRFZis	Zonă instituții și servicii
199			UTRFZlu	Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
200			UTRFZm	Zonă mixtă
201			UTRFZva	Zonă verde cu rol de agrement
202	UTRSB	UTR Şumuleu Sud	UTRSB	Şumuleu Sud - Zona Barancs
203	UTRSZ	UTR Szecseny	UTRSZag	Zonă unități agricole în intravilan
204			UTRSZei	Zonă de activități economice cu caracter industrial
205			UTRSZet	Zonă de activități economice cu caracter comercial
206			UTRSZis	Zonă instituții și servicii
207			UTRSZlu	Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe un parcelar de tip urban
208			UTRSZlr	Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe un parcelar de tip rural
209			UTRSZul	Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone nou - constituite
210			UTRSZum	Zonă mixtă de urbanizare
211			UTRSZva	Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă
212			UTRSZvs	Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive
213	UTRND	UTR Nagy Laji Dombja	UTRNDcc	Centru de cartier, servicii și comerț
214			UTRNDlc	Locuințe colective cu regim mediu de înălțime
215			UTRNDli	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
216			UTRNDva	Zonă verde cu rol de agrement
217	UTRZV	UTR Zona Industrială Vest	UTRZVei	Zonă activități industriale și economice
218			UTRZVis	Zonă de instituții și servicii
219			UTRZVm1	Zonă mixtă, Locuințe și dotări servicii
220			UTRZVm2	Zonă mixtă, Industrie ușoară și servicii
221			UTRZVve	Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic
222	UTRZN	UTR Zona Industrială Nord	UTRZNei	Activități economice cu caracter industrial
223			UTRZNve	Coridor ecologic cu caracter public
224	UTRCE	UTR Centru Est	UTRCEec	Activități economice, servicii și retail
225			UTRCEei	Activități economice cu caracter industrial
226			UTRCEis	Instituții și servicii

227			UTRCEm	Zonă mixtă
228			UTRCer	Restructurarea platformei industriale
229	UTRLM	UTR Lunca Mare	UTRLMet	Activități economice cu caracter terțiar
230			UTRLMip	Zonă instituții și servicii publice
231			UTRLMis	Zonă instituții și servicii
232			UTRLMlu	Locuințe cu regim redus de înălțime
233			UTRLMrm	Zonă mixtă: Locuințe și servicii
234			UTRLMva	Zonă verde cu rol de agrement
235			UTRLMve	Zonă naturală Coridor Verde
236			UTRLMvs	Zonă verde cu rol de complex sportiv
237	UTRHB	UTR Harghita Băi	UTRHBis	Instituții și servicii turistice cu componentă de agrement
238			UTRHBlt	Locuințe individuale și unități de cazare
239			UTRHBm	Zonă mixtă rezidențială și turistică
240			UTRHBrt	Zonă de restructurare a terenurilor degradate în instituții și servicii turistice



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



PARTEA A IV-A. PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC

ARTICOLUL 31. REGLEMENTĂRI PENTRU UNITĂȚILE TERITORIALE DE REFERINȚĂ DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC

Aplicarea prezentului regulament se va face prin suprapunerea a două tipuri de reglementări:

A. Reglementări conform Unitatea Teritorială de Referință (UTR)

B. Reglementări conform Zona Funcțională (ZF).

Aceste două tipuri de reglementări se vor aplica simultan. În plus față de aceste reglementări, pentru tot teritoriul UAT Miercurea Ciuc, se vor aplica și reglementările cuprinse în Anexa 8 – Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor, în funcție de categoria în care se află imobilul:

R1. Reguli de intervenție cu caracter general, aplicabile atât în orașul Miercurea Ciuc, cât și în localitățile aparținătoare

R2. Reguli pentru intervenții asupra monumentelor istorice înscrise în I.m.i sau propuse spre clasare în L.M.I.

R3. Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare – reguli arhitecturale stricte

R4. Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică – reguli arhitecturale stricte

R5. Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în lista monumentelor istorice, propunerile de clasare în lista monumentelor istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – reguli arhitecturale stricte

R6. Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în lista monumentelor istorice, propunerile de clasare în lista monumentelor istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare – reguli arhitecturale permise.

R7. Reguli pentru construcții noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – reguli arhitecturale stricte

R8. Reguli pentru construcții noi - reguli arhitecturale permise

LISTA UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ CU ZONELE ISTORICE DE REFERINȚĂ ȘI ZONELE FUNCȚIONALE CONȚINUTE

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

CO1 – ZONA RURALĂ CIOBOTENI

CO1	Zona rurală Cioboteni	Zone Istoric de Referință	
		3.7.3	Zona terenurilor destinate locuirii individuale cu gospodarie de tip rural organizată pe o trama stradala organica cu forme si dimensiuni variate ale parcelelor si densitate redusa a fondului construit. Gospodarii ample specifice zonelor de deal
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de constructii din intravilan
		A.1	Terenuri incluse in Natura 2000
		C.1	Zona terenurilor agricole fragmentate
		B.2	Cursuri de apa
		Zone Funcționale	
		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
		L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
		UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
		Uva	Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare

(1) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric. Se recomandă menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(2) Având în vedere caracterul aleatoriu al fondului construit, se propune identificarea unei alinieri generale față de aliniament a construcțiilor existente și menținerea acestora în cazul inserțiilor noi. Construcțiile amplasate pe parcele cu deschidere la drumuri comunale/județene vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor județene și comunale.

(3) Funcțiunea pretabilă zonei este cea de locuire.

(4) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu gabarit mare ($ACD > 250$ mp) cu dimensiuni volumetrice, date de planimetrie și regim de înălțime, semnificativ superioare fondului construit predominant al zonei.

(5) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

(6) Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale. Se interzice însă extinderea construcțiilor care depreciază acest peisaj pe suprafețele marcate ca macro-unități de peisaj agricol (ne)fragmentate.

(7) Sunt interzise orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor cu excepția lucrărilor de gospodărie a apelor, a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor și a lucrărilor de poduri, podețe de traversare a torenților și canalelor, a lucrărilor de traversare aeriană sau îngropată de către rețelele tehnico-edilitare a apelor, a drumurilor provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă efectuate pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii.

(8) Se propune execuția plantațiilor de protecție și de îmbunătățire a microclimatului cu avizul autorității de gospodărire a apelor, în zona de protecție a apelor.

CO2 – ZONA TRUPURILOR CIOBOTENI

CO2	Zona trupurilor Cioboteni	Zone Istorice de Referință	
		A.1	Terenuri incluse în Natura 2000
		Zone Funcționale	
		L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
		Ag	Zonă de grădini cu destinație agricolă în intravilan

(1) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

SU1 – ZONA DE LOCUINȚE CU CARACTER URBAN ȘUMULEU-CIUC

SU1	Zona de locuințe cu caracter urban Șumuleu-Ciuc	Zone Istorice de Referință	
		3.4	Zona terenurilor cu locuire și servicii situată de-a lungul drumurilor principale
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		Zone Funcționale	
		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
		UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
		RiM	Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare

(1) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor

să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.

(2) Se propune menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(3) În cazul construirii se vor respecta zonele de siguranță și de protecție față de drumurile comunale, județene sau naționale de-a lungul cărora acestea se află. Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor naționale, județene și comunale.

(4) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent.

(5) Se permit însă intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(6) Se recomandă ca raportul laturilor parcelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(7) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(8) Se propune suprafețe ale parcelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(9) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(10) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

SU2 – ZONA DE LOCUINȚE CU CARACTER RURAL ȘUMULEU-CIUC

SU2	Zona de locuințe cu caracter rural Șumuleu-Ciuc	Zone Istorice de Referință	
		3.6	Zona terenurilor destinate locuirii individuale cu gospodărie de tip rural organizată pe o trama strădala organică cu forme și dimensiuni variabile ale parcelor și densitate crescută a fondului construit
		Zone Funcționale	
		L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural

(1) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor

agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric. Se recomandă menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(2) Având în vedere caracterul aleatoriu al fondului construit, se propune identificarea unei alinieri generale față de aliniament a construcțiilor existente și menținerea acestora în cazul inserțiilor noi. Construcțiile amplasate pe parcele cu deschidere la drumuri comunale/județene vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor județene și comunale.

(3) Funcțiunea pretabilă zonei este cea de locuire.

(4) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu gabarit mare (ACD > 250 mp) cu dimensiuni volumetrice, date de planimetrie și regim de înălțime, semnificativ superioare fondului construit predominant al zonei.

SU3 – ZONA VERDE DE-A LUNGUL RÂULUI ȘUMULEU

SU3	Zona verde de-a lungul râului Șumuleu	Zone Istorice de Referință	
		3.7.2	Zona terenurilor destinate locuirii individuale cu gospodărie de tip rural organizată pe o trama stradala organica cu forme si dimensiuni variabile ale parcelelor si densitate crescuta a fondului construit
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de constructii din intravilan
		Zone Funcționale	
		L1f	Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter informal
		Is	Zonă de instituții și servicii
		Ve	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
		UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
		UVa	Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare
		Uve	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare

(1) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(2) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

SU4 – ZONA TURISTICĂ ȘUMULEU-CIUC

SU4	Zona turistică Șumuleu-Ciuc	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent si fond construit nou
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare

Zone Funcționale	
Is	Zonă de instituții și servicii
IsT	Zonă de instituții și servicii turistice

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

BK – ZONA PERIFERICĂ BARÁTKOK KERTJE

Zone Istorice de Referință	
3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
Zone Funcționale	
L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
M	Zonă mixtă
Is	Zonă de instituții și servicii
At	Zonă de agroturism în intravilan
UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele

posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(5) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(6) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

HE – ZONA DE LOCUINȚE HETVEZER

HE	Zona de locuințe Hetvezer	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		Zone Funcționale	
		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

TP1 - ZONA DE LEGĂTURĂ TOPLIȚA-CIUC

TP1	Zona de legătură Toplița-Ciuc	Zone Istorice de Referință	
		3.3	Zona locuințelor individuale tip urban din perioada socialistă
		3.4	Zona terenurilor cu locuire și servicii situată de-a lungul drumurilor principale
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan

Zone Funcționale	
L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
RiM	Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare

- (1) Se propune menținerea parcelarului existent nemodificat, fără efectuarea de dezmembrări și/sau alipiri cadastrale, astfel încât caracterul unitar, regulat al parcelarului să se mențină.
- (2) Se va respecta modul de conformare al parcelelor cu raportul actual al laturilor.
- (3) Funcțiunea recomandată pentru această zonă este locuirea în unități individuale.
- (4) Se propune ca indicatorii urbanistici maximali ai zonei să nu fie depășiți.
- (5) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.
- (6) Se propune menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.
- (7) În cazul construirii se vor respecta zonele de siguranță și de protecție față de drumurile comunale, județene sau naționale de-a lungul cărora acestea se află. Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor naționale, județene și comunale.
- (8) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.
- (9) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.
- (10) Alinierea clădirilor va fi una unitară.
- (11) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.
- (12) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.
- (13) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

TP2 - FOSTA ZONĂ INDUSTRIALĂ TOPLIȚA-CIUC

TP2	Fosta zonă industrială Toplița-Ciuc	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		4.1	Zona terenurilor cu suprafețe mari destinate spațiilor comerciale, dotări / institutii publice
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		6.2	Zona terenurilor de sport și de agrement
		Zone Funcționale	
		IsP	Zonă de instituții și servicii publice
		RiM	Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare
		Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Se propune menținerea, îngrijirea și completarea procentului suprafeței de spațiu verde existent astfel încât să corespundă suprafețelor specificate în legislație, pentru fiecare tip de dotare în parte.

(5) Intervențiile asupra fondului construit se vor face astfel încât să se încadreze în specificul zonei, cu raportare la vecinătăți.

(6) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(7) Se propune adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se recomandă volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

TP3 - ZONA ȚESUTULUI NEPROTEJAT TOPLIȚA-CIUC

TP3	Zona țesutului	Zone Istorice de Referință	
		3.4	Zona terenurilor cu locuire și servicii situată de-a lungul drumurilor principale

neprotejat Toplița-Ciuc	3.6	Zona terenurilor aflate la periferia localitatilor, cu terenuri parcelate recent si o densitate redusa a fondului construit, unde se observa tendinta de dezvoltare a zonei rezidentiale
	5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
	6.3	Spatii publice verzi - parcuri / scuaruri / pietete
	C.1	Zona terenurilor agricole fragmentate
	Zone Funcționale	
	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
	L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
	M	Zonă mixtă
	Is	Zonă de instituții și servicii
	Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
	RiM	Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare

(1) Se vor respecta prevederile din Anexa 8 (Reguli de intervenție asupra construcțiilor) la prezentul regulament, Capitolul R5 (Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte).

(2) Orice intervenția asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor construite protejate propuse prin prezentul studiu, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(3) Dată fiind relația directă cu monumentul istoric clasat / imobilul propus spre clasare în LMI, se interzice extinderea volumelor construite existente care să domine monumentul și care să îl acapareze, diminuându-i importanța. Nu se va obtura vizibilitatea spre monument sub nicio formă prin amplasarea unor construcții noi sau prin extinderea celor existente.

(4) În cazul zonelor de protecție din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(5) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului

inițial, din planul parcelar istoric.

(6) Se propune menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(7) În cazul construirii se vor respecta zonele de siguranță și de protecție față de drumurile comunale, județene sau naționale de-a lungul cărora acestea se află. Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor naționale, județene și comunale.

(8) Se propune suprafețe ale parcelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

TP4 - ZONA NECONSTRUITĂ DE LA PERIFERIA TOPLIȚA-CIUC

TP4	Zona neconstruită de la periferie Toplița-Ciuc	Zone Istorice de Referință	
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		C.1	Zona terenurilor agricole fragmentate
		Zone Funcționale	
		Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
		ED	Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
		UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
		Uls	Zonă de instituții și servicii în țesut propus spre urbanizare
		UEt	Zonă de activități economice cu caracter comercial în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune suprafețe ale parcelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(2) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(3) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

(4) Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale. Se interzice însă extinderea construcțiilor care depreciază acest peisaj pe suprafețele marcate ca macro-unități de peisaj agricol (ne)fragmentate.

BA1 - ZONA DE LOCUINȚE BARANCS

BA1	Zone Istorice de Referință

	Zona de locuințe Barancs	3.4	Zona terenurilor cu locuire și servicii situată de-a lungul drumurilor principale
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		C.1	Zona terenurilor agricole fragmentate
		Zone Funcționale	
		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
		M	Zonă mixtă
		UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare

(1) Se vor respecta prevederile din Anexa 8 (Reguli de intervenție asupra construcțiilor) la prezentul regulament, Capitolul R5 (Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte).

(2) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(3) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(4) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(5) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(6) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

BA2 – ZONA NECONSTRUITĂ BARANCs

BA2	Zona neconstruită Barancs	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		6.1	Zona cimitirelor
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		Zone Funcționale	

	G	Zonă de gospodărie comunală
	S	Zonă cu destinație specială
	UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Volumele construite se recomandă a fi simple, armonizate cu caracterul zonei. Construirea în interiorul perimetrului cimitirului se va face în conformitate cu regulile înscrise în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea Ciuc.

(5) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(6) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

SC – ZONA BLOCURILOR DIN CARTIERUL SPICULUI

SC	Zona blocurilor din cartier Spicului	Zone Istorice de Referință	
		3.1	Zona locuințelor colective din perioada socialista apărute între 1958-1990, tip bara, cu rh mare
		4.1	Zona terenurilor cu suprafețe mari destinate spațiilor comerciale, dotări / institutii publice
		Zone Funcționale	
		Lcd	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis
		Is	Zonă de instituții și servicii
		IsP	Zonă de instituții și servicii publice
		S	Zonă cu destinație specială
		Tr	Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

(1) Nu se recomandă parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici dezmembrări sau alipiri.

(2) De asemenea, lucrările de reabilitare ale blocurilor socialiste vor fi realizate ținând cont de specificul locului (coloristică și materiale) fără a fi invazive sau în contrast cu fondul construit vechi păstrat. Nu se admit extinderi neconforme ale blocurilor (balcoane, acoperișuri).

(3) Se propune astfel tratarea unitară a fațadelor principale, atât în ceea ce privește cromatica fațadei, tâmplăriile golurilor, închiderea balcoanelor, dar și în ceea ce privește parterul comercial prin uniformizarea vitrinelor și a signalisticii (utilizarea vitrinelor cu foi transparente, alinierea vitrinelor de la parterul clădirii cu golurile de la etajele superioare, eliminarea mijloacelor publicitare ce acoperă suprafețele vitrate și a autocolantelor), acolo unde este cazul (blocurile amplasate de o parte și de cealaltă a străzii Kossuth Lajos, spre exemplu).

(4) Se propune menținerea indicatorilor urbanistici maximali actuali, în conformitate cu prevederile urbanistice ale zonei.

(5) În cazul zonelor de protecție din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(6) Se propune menținerea, îngrijirea și completarea procentului suprafeței de spațiu verde existent astfel încât să corespundă suprafețelor specificate în legislație, pentru fiecare tip de dotare în parte.

(7) Intervențiile asupra fondului construit se vor face astfel încât să se încadreze în specificul zonei, cu raportare la vecinătăți.

IM - ZONA BLOCURILOR DIN CARTIER INIMII

IM	Zona blocurilor din cartier Inimii	Zone Istorice de Referință	
		3.1.1	Zona locuințelor colective din perioada socialista, tip bara, cu rh mare
		3.1.2	Zona locuințelor colective din perioada socialista, 1958 - 1990
		3.1.3	Zona locuințelor colective din perioada post-socialista, cu rh mediu si mare
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcellar planificat recent si fond construit nou
		4.1	Zona terenurilor cu suprafete mari destinate spatiilor comerciale
		4.2	Zona terenurilor destinate dotarilor si institutiilor publice
		6.2	Zona terenurilor de sport si de agrement
		6.3	Spatii publice verzi - parcuri / scuaruri / pietete
		Zone Funcționale	
		L1i	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse izolat în zone cu locuire colectivă

		Lci	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis
		Lcn	Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990
		M	Zonă mixtă
		Is	Zonă de instituții și servicii
		IsP	Zonă de instituții și servicii publice
		Vs	Zonă verde cu rol de complex sportiv
		UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare

(1) Nu se recomandă parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici dezmembrări sau alipiri.

(2) De asemenea, lucrările de reabilitare ale blocurilor socialiste vor fi realizate ținând cont de specificul locului (coloristică și materiale) fără a fi invazive sau în contrast cu fondul construit vechi păstrat. Nu se admit extinderi neconforme ale blocurilor (balcoane, acoperișuri).

(3) Se propune astfel tratarea unitară a fațadelor principale, atât în ceea ce privește cromatica fațadei, tâmplăriile golurilor, închiderea balcoanelor, dar și în ceea ce privește parterul comercial prin uniformizarea vitrinelor și a signalisticii (utilizarea vitrinelor cu foi transparente, alinierea vitrinelor de la parterul clădirii cu golurile de la etajele superioare, eliminarea mijloacelor publicitare ce acoperă suprafețele vitrate și a autocolantelor), acolo unde este cazul (blocurile amplasate de o parte și de cealaltă a străzii Kossuth Lajos, spre exemplu).

(4) Se propune menținerea indicatorilor urbanistici maximali actuali, în conformitate cu prevederile urbanistice ale zonei.

(5) În cazul zonelor de protecție din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(6) Se propune menținerea parcellarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcellarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(7) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(8) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(9) Se propune menținerea, îngrijirea și completarea procentului suprafeței de spațiu verde existent astfel încât să corespundă suprafețelor specificate în legislație, pentru fiecare tip de dotare în parte.

(10) Intervențiile asupra fondului construit se vor face astfel încât să se încadreze în specificul zonei, cu raportare la vecinătăți.

(11) Se propune adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se recomandă volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(12) Se propune menținerea spațiului verde existent și îngrijirea acestuia. Se vor conserva speciile de copaci vechi de peste 100 de ani, acolo unde este posibil.

(13) Spațiul va fi amenajat, acolo unde este posibil, cu trasee pietonale și ciclabile corespunzătoare, cu zone publice iluminate. De asemenea, vor fi amenajate spații de relaxare, cu mobilier urban aferent. Aceste din urmă intervenții se vor realiza într-un mod non invaziv față de spațiul verde existent, astfel încât imaginea creată să fie una unitară. Se vor folosi culori și materiale naturale pentru amenajările exterioare.

MO – ZONA ECONOMICĂ MORII

MO	Zona economică Morii	Zone Istorice de Referință	
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		Zone Funcționale	
		Is	Zonă de instituții și servicii
		Uls	Zonă de instituții și servicii în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune suprafețe ale parcelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(2) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(3) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

CE – ZONA DE CASE CENTRU-EST

CE	Zona de case Centru-Est	Zone Istorice de Referință	
		3.1.2	Zona locuințelor colective din perioada socialistă, 1958 - 1990
		3.3	Zona locuințelor individuale tip urban din perioada socialistă
		4.2	Zona terenurilor destinate dotărilor și instituțiilor publice
		6.1	Zona cimitirelor
		6.3	Spații publice verzi - parcuri / scuaruri / pietete
		Zone Funcționale	
		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban

		M	Zonă mixtă
		G	Zonă de gospodărie comunală
		S	Zonă cu destinație specială
		Vs	Zonă verde cu rol de complex sportiv

(1) Se vor respecta prevederile din Anexa 8 (Reguli de intervenție asupra construcțiilor) la prezentul regulament, Capitolul R5 (Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte).

(2) Orice intervenția asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor construite protejate propuse prin prezentul studiu, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(3) Dată fiind relația directă cu monumentul istoric clasat / imobilul propus spre clasare în LMI, se interzice extinderea volumelor construite existente care să domine monumentul și care să îl acapareze, diminuându-i importanța. Nu se va obtura vizibilitatea spre monument sub nicio formă prin amplasarea unor construcții noi sau prin extinderea celor existente.

(4) În cazul zonelor de protecție din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(5) De asemenea, lucrările de reabilitare ale blocurilor socialiste vor fi realizate ținând cont de specificul locului (coloristică și materiale) fără a fi invazive sau în contrast cu fondul construit vechi păstrat. Nu se admit extinderi neconforme ale blocurilor (balcoane, acoperișuri).

(6) Se propune astfel tratarea unitară a fațadelor principale, atât în ceea ce privește cromatica fațadei, tâmplăriile golurilor, închiderea balcoanelor, dar și în ceea ce privește parterul comercial prin uniformizarea vitrinelor și a signaleticii (utilizarea vitrinelor cu foi transparente, alinierea vitrinelor de la parterul clădirii cu golurile de la etajele superioare, eliminarea mijloacelor publicitare ce acoperă suprafețele vitrate și a autocolantelor), acolo unde este cazul (blocurile amplasate de o parte și de cealaltă a străzii Kossuth Lajos, spre exemplu).

(7) Se propune menținerea indicatorilor urbanistici maximali actuali, în conformitate cu prevederile urbanistice ale zonei.

(8) În cazul zonelor de protecție din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus

spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(9) Se propune menținerea parcelarului existent nemodificat, fără efectuarea de dezmembrări și/sau alipiri cadastrale, astfel încât caracterul unitar, regulat al parcelarului să se mențină.

(10) Se va respecta modul de conformare al parcelelor cu raportul actual al laturilor.

(11) Funcțiunea recomandată pentru această zonă este locuirea în unități individuale.

(12) Se propune ca indicatorii urbanistici maximali ai zonei să nu fie depășiți.

(13) Se propune menținerea, îngrijirea și completarea procentului suprafeței de spațiu verde existent astfel încât să corespundă suprafețelor specificate în legislație, pentru fiecare tip de dotare în parte.

(14) Intervențiile asupra fondului construit se vor face astfel încât să se încadreze în specificul zonei, cu raportare la vecinătăți.

(15) Volumele construite se recomandă a fi simple, armonizate cu caracterul zonei. Construirea în interiorul perimetrului cimitirului se va face în conformitate cu regulile înscrise în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea Ciuc.

(16) Se propune menținerea spațiului verde existent și îngrijirea acestuia. Se vor conserva speciile de copaci vechi de peste 100 de ani, acolo unde este posibil.

(17) Spațiul va fi amenajat, acolo unde este posibil, cu trasee pietonale și ciclabile corespunzătoare, cu zone publice iluminate. De asemenea, vor fi amenajate spații de relaxare, cu mobilier urban aferent. Aceste din urmă intervenții se vor realiza într-un mod non invaziv față de spațiul verde existent, astfel încât imaginea creată să fie una unitară. Se vor folosi culori și materiale naturale pentru amenajările exterioare.

LE1 – ZONA DE LEGĂTURĂ LELICENI

LE1	Zona de legătură Lelicieni	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		4.1	Zona terenurilor cu suprafețe mari destinate spațiilor comerciale, dotări / institutii publice
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		A.1	Terenuri incluse în Natura 2000
		B.2	Cursuri de apă
		Zone Funcționale	
		Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
		ED	Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
		At	Zonă de agroturism în intravilan

		UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Se propune menținerea, îngrijirea și completarea procentului suprafeței de spațiu verde existent astfel încât să corespundă suprafețelor specificate în legislație, pentru fiecare tip de dotare în parte.

(5) Intervențiile asupra fondului construit se vor face astfel încât să se încadreze în specificul zonei, cu raportare la vecinătăți.

(6) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(7) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

(8) Sunt interzise orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor cu excepția lucrărilor de gospodărie a apelor, a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor și a lucrărilor de poduri, podețe de traversare a torenților și canalelor, a lucrărilor de traversare aeriană sau îngropată de către rețelele tehnico-edilitare a apelor, a drumurilor provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă efectuate pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii.

(9) Se propune execuția plantațiilor de protecție și de îmbunătățire a microclimatului cu avizul autorității de gospodărie a apelor, în zona de protecție a apelor.

LE2 – ZONA DE AGREMENT LELICENI

LE2	Zona de agrement Lelicieni	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent si fond construit nou
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		A.1	Terenuri incluse in Natura 2000
		B.2	Cursuri de apa
		Zone Functionale	

	L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
	UlsT	Zonă de instituții și servicii turistice în țesut propus spre urbanizare
	UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
	UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
	Va	Zonă verde cu rol de agrement

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(5) Se propune realizarea construcțiilor cu acoperiș tip terasă.

(6) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

(7) Sunt interzise orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvele lacurilor cu excepția lucrărilor de gospodărie a apelor, a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor și a lucrărilor de poduri, podețe de traversare a torenților și canalelor, a lucrărilor de traversare aeriană sau îngropată de către rețelele tehnico-edilitare a apelor, a drumurilor provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă efectuate pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii.

(8) Se propune execuția plantațiilor de protecție și de îmbunătățire a microclimatului cu avizul autorității de gospodărie a apelor, în zona de protecție a apelor.

TV – ZONA DE BLOCURI TUDOR VLADIMIRESCU

TV	Zona de blocuri Tudor Vladimirescu	Zone Istorice de Referință	
		3.1.2	Zona locuințelor colective din perioada socialista, 1958 - 1990
		3.1.3	Zona locuințelor colective din perioada post-socialista, cu rh mediu si mare
		4.2	Zona terenurilor destinate dotarilor si institutiilor publice

		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de constructii din intravilan
		Zone Funcționale	
		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
		L1i	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse izolat în zone cu locuire colectivă
		Lcd	Ansamluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis
		Lci	Ansamluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis
		Lcn	Ansamluri de locuințe colective realizate după 1990
		M	Zonă mixtă
		Is	Zonă de instituții și servicii
		IsP	Zonă de instituții și servicii publice
		S	Zonă cu destinație specială

(1) Nu se recomandă parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici dezmembrări sau alipiri.

(2) De asemenea, lucrările de reabilitare ale blocurilor socialiste vor fi realizate ținând cont de specificul locului (coloristică și materiale) fără a fi invazive sau în contrast cu fondul construit vechi păstrat. Nu se admit extinderi neconforme ale blocurilor (balcoane, acoperișuri).

(3) Se propune astfel tratarea unitară a fațadelor principale, atât în ceea ce privește cromatica fațadei, tâmplăriile golurilor, închiderea balcoanelor, dar și în ceea ce privește parterul comercial prin uniformizarea vitrinelor și a signalisticii (utilizarea vitrinelor cu foi transparente, alinierea vitrinelor de la parterul clădirii cu golurile de la etajele superioare, eliminarea mijloacelor publicitare ce acoperă suprafețele vitrate și a autocolantelor), acolo unde este cazul (blocurile amplasate de o parte și de cealaltă a străzii Kossuth Lajos, spre exemplu).

(4) Se propune menținerea indicatorilor urbanistici maximali actuali, în conformitate cu prevederile urbanistice ale zonei.

(5) În cazul zonelor de protecție din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(6) Se propune menținerea parcelarului existent nemodificat, fără efectuarea de dezmembrări și/sau alipiri cadastrale, astfel încât caracterul unitar, regulat al parcelarului să se mențină.

(7) Se va respecta modul de conformare al parcelelor cu raportul actual al laturilor.

(8) Funcțiunea recomandată pentru această zonă este locuirea în unități individuale.

- (9) Se propune ca indicatorii urbanistici maximali ai zonei să nu fie depășiți.
- (10) Se propune menținerea, îngrijirea și completarea procentului suprafeței de spațiu verde existent astfel încât să corespundă suprafețelor specificate în legislație, pentru fiecare tip de dotare în parte.
- (11) Intervențiile asupra fondului construit se vor face astfel încât să se încadreze în specificul zonei, cu raportare la vecinătăți.

SP1 – ZONA COLINEI SPITALULUI JUDEȚEAN

SP	Zona colinei Spitalului Județean	Zone Istorice de Referință	
		3.1	Zona locuințelor colective din perioada socialista apărute între 1958-1990, tip bara, cu rh mare
		3.3	Zona locuințelor individuale tip urban din perioada socialistă
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent si fond construit nou
		4.1	Zona terenurilor cu suprafete mari destinate spatiilor comerciale, dotari / institutii publice
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de constructii din intravilan
		Zone Funcționale	
		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
		Is	Zonă de instituții și servicii
		ED	Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
		Ve	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
		UVa	Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare

- (1) Nu se recomandă parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici dezmembrări sau alipiri.
- (2) De asemenea, lucrările de reabilitare ale blocurilor socialiste vor fi realizate ținând cont de specificul locului (coloristică și materiale) fără a fi invazive sau în contrast cu fondul construit vechi păstrat. Nu se admit extinderi neconforme ale blocurilor (balcoane, acoperișuri).
- (3) Se propune astfel tratarea unitară a fațadelor principale, atât în ceea ce privește cromatica fațadei, tâmplăriile golurilor, închiderea balcoanelor, dar și în ceea ce privește parterul comercial prin uniformizarea vitrinelor și a signaleticii (utilizarea vitrinelor cu foi transparente, alinierea vitrinelor de la parterul clădirii cu golurile de la etajele superioare, eliminarea mijloacelor publicitare ce acoperă suprafețele vitrate și a autocolantelor), acolo unde este cazul (blocurile amplasate de o parte și de cealaltă a străzii Kossuth Lajos, spre exemplu).
- (4) Se propune menținerea indicatorilor urbanistici maximali actuali, în conformitate cu prevederile urbanistice ale zonei.
- (5) În cazul zonelor de protecție din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile

propușe spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propușe spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(6) Se propune menținerea parcelarului existent nemodificat, fără efectuarea de dezmembrări și/sau alipiri cadastrale, astfel încât caracterul unitar, regulat al parcelarului să se mențină.

(7) Se va respecta modul de conformare al parcelelor cu raportul actual al laturilor.

(8) Funcțiunea recomandată pentru această zonă este locuirea în unități individuale.

(9) Se propune ca indicatorii urbanistici maximali ai zonei să nu fie depășiți.

(10) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(11) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(12) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(13) Se propune menținerea, îngrijirea și completarea procentului suprafeței de spațiu verde existent astfel încât să corespundă suprafețelor specificate în legislație, pentru fiecare tip de dotare în parte.

(14) Intervențiile asupra fondului construit se vor face astfel încât să se încadreze în specificul zonei, cu raportare la vecinătăți.

(15) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(16) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

JG1 – ZONA DE LEGĂTURĂ JIGODIN

JG1	Zona de Legătură Jigodin	Zone Istorice de Referință	
		3.1	Zona locuințelor colective din perioada socialista apărute între 1958-1990, tip bara, cu rh mare
		3.3	Zona locuințelor individuale tip urban din perioada socialistă
		3.4	Zona terenurilor cu locuire și servicii situată de-a lungul drumurilor principale
		4.1	Zona terenurilor cu suprafețe mari destinate spațiilor comerciale, dotări / institutii publice
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan

Zone Funcționale	
L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
L1i	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse izolat în zone cu locuire colectivă
Is	Zonă de instituții și servicii

(1) De asemenea, lucrările de reabilitare ale blocurilor socialiste vor fi realizate ținând cont de specificul locului (coloristică și materiale) fără a fi invazive sau în contrast cu fondul construit vechi păstrat. Nu se admit extinderi neconforme ale blocurilor (balcoane, acoperișuri).

(2) Se propune astfel tratarea unitară a fațadelor principale, atât în ceea ce privește cromatica fațadei, tâmplăriile golurilor, închiderea balcoanelor, dar și în ceea ce privește parterul comercial prin uniformizarea vitrinelor și a signalisticii (utilizarea vitrinelor cu foi transparente, alinierea vitrinelor de la parterul clădirii cu golurile de la etajele superioare, eliminarea mijloacelor publicitare ce acoperă suprafețele vitrate și a autocolantelor), acolo unde este cazul (blocurile amplasate de o parte și de cealaltă a străzii Kossuth Lajos, spre exemplu).

(3) Se propune menținerea indicatorilor urbanistici maximali actuali, în conformitate cu prevederile urbanistice ale zonei.

(4) În cazul zonelor de protecție din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(5) Se propune menținerea parcelarului existent nemodificat, fără efectuarea de dezmembrări și/sau alipiri cadastrale, astfel încât caracterul unitar, regulat al parcelarului să se mențină.

(6) Se va respecta modul de conformare al parcelelor cu raportul actual al laturilor.

(7) Funcțiunea recomandată pentru această zonă este locuirea în unități individuale.

(8) Se propune ca indicatorii urbanistici maximali ai zonei să nu fie depășiți.

(9) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.

(10) Se propune menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(11) În cazul construirii se vor respecta zonele de siguranță și de protecție față de drumurile comunale, județene sau naționale de-a lungul cărora acestea se află. Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor naționale, județene

și comunale.

(12) Se propune menținerea, îngrijirea și completarea procentului suprafeței de spațiu verde existent astfel încât să corespundă suprafețelor specificate în legislație, pentru fiecare tip de dotare în parte.

(13) Intervențiile asupra fondului construit se vor face astfel încât să se încadreze în specificul zonei, cu raportare la vecinătăți.

(14) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(15) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

JG2 – ZONA DE INTRARE ÎN ORAȘ JIGODIN

JG2	Zona de intrare în oraș Jigodin	Zone Istorice de Referință	
		3.4	Zona terenurilor cu locuire si servicii situata de-a lungul drumurilor principale
		3.5	Zona locuintelor individuale cu parcelar planificat recent si fond construit nou
		3.6	Zona terenurilor destinate locuirii individuale cu gospodarie de tip rural organizata pe o trama stradala organica cu forme si dimensiuni variabile ale parcelelor si densitate crescuta a fondului construit
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		B.2	Cursuri de apa
		Zone Funcționale	
		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
		M	Zonă mixtă
		Is	Zonă de instituții și servicii
		G	Zonă de gospodărie comunală
		UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare

(1) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.

(2) Se propune menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(3) În cazul construirii se vor respecta zonele de siguranță și de protecție față de drumurile comunale, județene sau naționale de-a lungul cărora acestea se află. Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor naționale, județene și comunale.

(4) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(5) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(6) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(7) Aceste ZIR-uri sunt descrise împreună deoarece prezintă aceleași caracteristici morfo-tipologice, diferența dintre acestea fiind perioada de constituire.

(8) Având în vedere caracterul aleatoriu al fondului construit, se propune identificarea unei alinieri generale față de aliniament a construcțiilor existente și menținerea acestora în cazul inserțiilor noi. Construcțiile amplasate pe parcele cu deschidere la drumuri comunale/județene vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor județene și comunale.

(10) Funcțiunea pretabilă zonei este cea de locuire.

(11) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu gabarit mare ($ACD > 250$ mp) cu dimensiuni volumetrice, date de planimetrie și regim de înălțime, semnificativ superioare fondului construit predominant al zonei.

(12) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(13) Sunt interzise orice construcții și amenajări în albiile minore ale cursurilor de apă și în cuvetele lacurilor cu excepția lucrărilor de gospodărie a apelor, a lucrărilor de apărare împotriva inundațiilor și a lucrărilor de poduri, podețe de traversare a torenților și canalelor, a lucrărilor de traversare aeriană sau îngropată de către rețelele tehnico-edilitare a apelor, a drumurilor provizorii de traversare a albiilor cursurilor de apă efectuate pe baza studiilor de specialitate avizate conform legii.

(14) Se propune execuția plantațiilor de protecție și de îmbunătățire a microclimatului cu avizul autorității de gospodărie a apelor, în zona de protecție a apelor.

JG3 – ZONA HERGHELIEI JIGODIN

JG3	Zona Hergheliei Jigodin	Zone Istorice de Referință	
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		Zone Funcționale	
		L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural

		Is	Zonă de instituții și servicii
		UG	Gospodărie comunală în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(2) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(3) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

JG4 – ZONA ȚESUTULUI NEPROTEJAT DE LOCUINȚE JIGODIN

JG4	Zona țesutului neprotejat de locuințe Jigodin	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		Zone Funcționale	
		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
		L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(5) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

TR – ZONA INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT

TR	Zona infrastructurii de transport	Zone Istorice de Referință	
		3.2	Zona terenurilor destinate locuințelor individuale defavorizate fie de amplasamentul acestora în proximitatea zonelor industriale sau a liniei de cale ferată, fie având suprafețe extrem de reduse ca urmare a configurării tramei stradale
		6.3	Spatii publice verzi - parcuri / scuaruri / pietete
		7.1	Zona terenurilor feroviare - cale de rulare / terenuri / constructii
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de constructii din intravilan
		Zone Funcționale	
		Tr	Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
		Tf	Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente
		Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
		Va	Zonă verde cu rol de agrement
		Rils	Instituții și servicii în țesut propus spre restructurare
		RiP	Zonă verde cu rol de protecție în țesut propus spre restructurare

(1) În cazul parcelărilor din interiorul zonelor industriale se permite alipirea și conversia funcțională a acestora din zonă de locuire în zonă de depozitare/industrie și servicii și relocarea locuitorilor într-o zonă favorabilă locuirii. Se permit intervenții de alipire a parcelelor astfel încât acestea să atingă suprafața minimă construibilă conform legii.

(2) În cazul construcțiilor amplasate în proximitatea liniei de cale ferată, se impune respectarea zonelor de siguranță (fășiile de teren cuprinse între axul liniei de rulare aflată în extremitatea căii ferate și linia paralelă trasată la o distanță de 20,00m față de aceasta) și de protecție (fășiile de teren cuprinse între axul liniei de rulare aflată în extremitatea căii ferate și linia paralelă trasată la o distanță de 100,00m față de aceasta) ale acesteia.

(3) Se propune menținerea spațiului verde existent și îngrijirea acestuia. Se vor conserva speciile de copaci vechi de peste 100 de ani, acolo unde este posibil.

(4) Spațiul va fi amenajat, acolo unde este posibil, cu trasee pietonale și ciclabile corespunzătoare, cu zone publice iluminate. De asemenea, vor fi amenajate spații de relaxare, cu mobilier urban aferent. Aceste din urmă intervenții se vor realiza într-un mod non invaziv față de spațiul verde existent, astfel încât imaginea creată să fie una unitară. Se vor folosi culori și materiale naturale pentru amenajările exterioare.

(5) În cazul construirii, se impune respectarea zonelor de siguranță (fășiile de teren cuprinse între axul liniei de rulare aflată în extremitatea căii ferate și linia paralelă trasată la o distanță de 20,00 m față de aceasta) și a zonelor de protecție (fășiile de teren cuprinse între axul liniei de rulare aflată în extremitatea căii ferate și linia paralelă trasată la o distanță de 100,00m față de aceasta) specifice infrastructurilor feroviare publice.

(6) În zona de protecție este permisă construirea, fapt condiționat de obținerea avizului din partea Companiei Naționale de Căi Ferate „CFR” S.A. – Sucursala Regională de Căi Ferate Harghita. În această zonă, traseul se va menține cu vegetație joasă în continuare și se va evita permeabilizarea acestuia.

(7) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(8) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

ZV1 – ZONA DE INTRARE ÎN ORAȘ – INDUSTRIE VEST

ZV1	Zona de intrare în oraș - Industrie Vest	Zone Istorice de Referință	
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		C.1	Zona terenurilor agricole fragmentate
		Zone Funcționale	
		Is	Zonă de instituții și servicii
		Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
		RIM	Zonă mixtă nerezidențială în țesut propus spre restructurare
		UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
		UEt	Zonă de activități economice cu caracter comercial în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune suprafețe ale parcelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(2) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(3) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

(4) Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale. Se interzice însă extinderea construcțiilor care depreciază acest peisaj pe suprafețele marcate ca macro-unități de peisaj agricol (ne)fragmentate.

ZV2 – ZONA DE DEPOZITARE – INDUSTRIE VEST

ZV2	Zona de depozitare - Industrie Vest	Zone Istorice de Referință	
		3.2	Zona terenurilor destinate locuințelor individuale defavorizate fie de amplasamentul acestora în proximitatea zonelor industriale sau a liniei de cale ferată, fie având suprafețe extrem de reduse ca urmare a configurării tramei stradale
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare

Zone Funcționale	
Is	Zonă de instituții și servicii
Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
Ei	Zonă de activități economice cu caracter industrial
Rils	Instituții și servicii în țesut propus spre restructurare

(1) În cazul parcelărilor din interiorul zonelor industriale se permite alipirea și conversia funcțională a acestora din zonă de locuire în zonă de depozitare/industrie și servicii și relocarea locuitorilor într-o zonă favorabilă locuirii. Se permit intervenții de alipire a parcelelor astfel încât acestea să atingă suprafața minimă construibilă conform legii.

(2) În cazul construcțiilor amplasate în proximitatea liniei de cale ferată, se impune respectarea zonelor de siguranță (fășiile de teren cuprinse între axul liniei de rulare aflată în extremitatea căii ferate și linia paralelă trasată la o distanță de 20,00m față de aceasta) și de protecție (fășiile de teren cuprinse între axul liniei de rulare aflată în extremitatea căii ferate și linia paralelă trasată la o distanță de 100,00m față de aceasta) ale acesteia.

(3) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

ZV3 – ZONA NECONSTRUITĂ PERIFERICĂ INDUSTRIE VEST

Zone Istorice de Referință	
5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
A.1	Terenuri incluse în Natura 2000
Zone Funcționale	
Is	Zonă de instituții și servicii
G	Zonă de gospodărie comunală
Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
Ei	Zonă de activități economice cu caracter industrial
UEt	Zonă de activități economice cu caracter comercial în țesut propus spre urbanizare
UVe	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(2) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(3) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

(4) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

BL1 – ZONA DE LOCUINȚE BĂILOR

BL1	Zona de locuințe - cartier Băilor	Zone Istorice de Referință	
		3.2	Zona terenurilor destinate locuințelor individuale defavorizate fie de amplasamentul acestora în proximitatea zonelor industriale sau a liniei de cale ferată, fie având suprafețe extrem de reduse ca urmare a configurării tramei stradale
		3.4	Zona terenurilor cu locuire și servicii situată de-a lungul drumurilor principale
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		Zone Funcționale	
		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban
		L1f	Zonă cu așezări informale
		Rils	Instituții și servicii în țesut propus spre restructurare
		RIM	Zonă mixtă nerezidențială în țesut propus spre restructurare

(1) În cazul parcelărilor din interiorul zonelor industriale se permite alipirea și conversia funcțională a acestora din zonă de locuire în zonă de depozitare/industrie și servicii și relocarea locuitorilor într-o zonă favorabilă locuirii. Se permit intervenții de alipire a parcelelor astfel încât acestea să atingă suprafața minimă construibilă conform legii.

(2) În cazul construcțiilor amplasate în proximitatea liniei de cale ferată, se impune respectarea zonelor de siguranță (fășiile de teren cuprinse între axul liniei de rulare aflată în extremitatea căii ferate și linia paralelă trasată la o distanță de 20,00m față de aceasta) și de protecție (fășiile de teren cuprinse între axul liniei de rulare aflată în extremitatea căii ferate și linia paralelă trasată la o distanță de 100,00m față de aceasta) ale acesteia.

(3) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.

(4) Se propune menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(5) În cazul construirii se vor respecta zonele de siguranță și de protecție față de drumurile comunale, județene sau naționale de-a lungul cărora acestea se află. Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor naționale, județene și comunale.

(6) Se propune suprafețe ale parcelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

BL2 – ZONA NECONSTRUITĂ PERIFERICĂ BĂILOR

BL2	Zona neconstruită periferică Băilor	Zone Istorice de Referință	
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		5.2	Zona edilitare
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		Zone Funcționale	
		L1f	Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter informal
		Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
		ED	Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare
		S	Zonă cu destinație specială
		UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
		UVe	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune suprafețe ale parcelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(2) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(3) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

JB1 – ZONA BALNEARĂ JIGODIN-BĂI

JB1	Zona balneară Jigodin-Băi	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcellar planificat recent și fond construit nou

		A.1	Terenuri incluse în Natura 2000
		Zone Funcționale	
		Lv	Zonă case de vacanță
		Vs	Zonă verde cu rol de complex sportiv
		ULv	Zonă case de vacanță în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

JB2 – ZONA TRUPURILOR JIGODIN-BĂI

JB2	Zona trupurilor Jigodin-Băi	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		6.2	Zona terenurilor de sport și de agrement
		A.1	Terenuri incluse în Natura 2000
		D.2	Zona terenurilor pretabile extinderii de intravilan
		Zone Funcționale	
		M	Zonă mixtă
		Is	Zonă de instituții și servicii
		IsT	Zonă de instituții și servicii turistice
		S	Zonă cu destinație specială
		RiL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre restructurare
		UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
		UPa	Păduri, împăduriri în țesut propus spre urbanizare

- (1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.
- (2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.
- (3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.
- (4) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.
- (5) Se propune adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se recomandă volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.
- (6) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.
- (7) Având în vedere faptul că în prezent terenurile se regăsesc în extravilan, nu există restricții legale privind suprafețele acestora. Dată fiind însă amplasarea acestora în proximitatea localităților, în cazul introducerii lor în intravilan, se propune parcele cu suprafețe de 500-1000mp, dispuse cu latura scurtă la stradă și amplasarea construcțiilor retras față de aliniament sau menținând alinierea caracteristică zonei.
- (8) Locuirea permanentă și facilitățile de cazare sunt pretabile zonei, având în vedere suprafețele generoase și amplasarea apropiată față de elementele de cadru natural.

CS1 – ZONA CENTRALĂ CSIBA

CS1	Zona Centrală Csiba	Zone Istorice de Referință	
		3.4	Zona terenurilor cu locuire si servicii situata de-a lungul drumurilor principale
		4.1	Zona terenurilor cu suprafete mari destinate spatiilor comerciale, dotari / institutii publice
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de constructii din intravilan
		Zone Funcționale	
		L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
		M	Zonă mixtă
		UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare

- (1) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.
- (2) Se propune menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.
- (3) Dată fiind amplasarea ZIR 3.4 de-a lungul drumurilor principale, funcțiunea pretabilă zonei este cea de locuire mixată cu servicii și funcțiuni complementare locuirii.
- (4) În cazul construirii se vor respecta zonele de siguranță și de protecție față de drumurile comunale, județene sau naționale de-a lungul cărora acestea se află. Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor naționale, județene și comunale.
- (5) Se propune menținerea, îngrijirea și completarea procentului suprafeței de spațiu verde existent astfel încât să corespundă suprafețelor specificate în legislație, pentru fiecare tip de dotare în parte.
- (6) Intervențiile asupra fondului construit se vor face astfel încât să se încadreze în specificul zonei, cu raportare la vecinătăți.
- (7) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.
- (8) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

CS2 – ZONA DE LOCUIRE RURALĂ CSIBA

CS2	Zona de locuire rurală Csiba	Zone Istorice de Referință	
		3.4	Zona terenurilor cu locuire si servicii situata de-a lungul drumurilor principale
		3.5	Zona locuintelor individuale cu parcelar planificat recent si fond construit nou
		3.6	Zona terenurilor destinate locuirii individuale cu gospodarie de tip rural organizata pe o trama stradala organica cu forme si dimensiuni variabile ale parcelor si densitate crescuta a fondului construit
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de constructii din intravilan
		D.1	Zona terenurilor construite in extravilan
		Zone Funcționale	
		L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
		UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare

- (1) În cazul în care terenul se suprapune cu arie naturală protejată, orice intervenție asupra configurației terenului și asupra vegetației se realizează numai cu avizul administratorului ariei naturale protejate, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.
- (2) În cazul în care terenul se suprapune cu arie naturală protejată de interes comunitar, vor fi respectate următoarele: pe minim 40% din suprafața terenului va fi menținută / refăcută vegetația naturală, de tip pajiște, tufăriș, vegetație cu arbori. Compoziția vegetației va cuprinde numai specii autohtone corespunzătoare habitatului natural. Vor fi menținute zonele umede.
- (3) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.
- (4) Se propune menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.
- (5) Dată fiind amplasarea ZIR 3.4 de-a lungul drumurilor principale, funcțiunea pretabilă zonei este cea de locuire mixată cu servicii și funcțiuni complementare locuirii.
- (6) În cazul construirii se vor respecta zonele de siguranță și de protecție față de drumurile comunale, județene sau naționale de-a lungul cărora acestea se află. Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor naționale, județene și comunale.
- (7) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.
- (8) Se recomandă ca raportul laturilor parcelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.
- (9) Alinierea clădirilor va fi una unitară.
- (10) Aceste ZIR-uri sunt descrise împreună deoarece prezintă aceleași caracteristici morfo-tipologice, diferența dintre acestea fiind perioada de constituire.
- (11) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric. Se recomandă menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.
- (12) Având în vedere caracterul aleatoriu al fondului construit, se propune identificarea unei alinieri generale față de aliniament a construcțiilor existente și menținerea acestora în cazul inserțiilor noi. Construcțiile amplasate pe parcele cu deschidere la drumuri comunale/județene vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor județene și

comunale.

(13) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu gabarit mare ($ACD > 250$ mp) (nu se admit construcții peste 120 mp construiți la sol.

(14) Funcțiunea pretabilă zonei este cea de locuire.

(15) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(16) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

(17) Având în vedere amplasarea acestora în extravilan în proximitatea elementelor valoroase de cadru natural, se interzice extinderea volumelor deja existente în mod special pe verticală pentru a nu obtura vizibilitatea peisajului natural. În cadrul intervențiilor se propune acordarea unei atenții sporite față de materialele și cromatica utilizate astfel încât încadrarea în peisajul local să fie cât mai potrivită.

CS3 – ZONA DE LOCUIRE URBANĂ CSIBA

CS3	Zona de locuire urbană Csiba	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcellar planificat recent și fond construit nou
		3.6	Zona terenurilor destinate locuirii individuale cu gospodărie de tip rural organizată pe o trama stradala organica cu forme și dimensiuni variabile ale parcelelor și densitate crescută a fondului construit
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		A.1	Terenuri incluse în Natura 2000
		Zone Funcționale	
		L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcellar de tip urban
		G	Zonă de gospodărie comunală
		UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
		UVa	Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Aceste ZIR-uri sunt descrise împreună deoarece prezintă aceleași caracteristici morfo-tipologice, diferența dintre acestea fiind perioada de constituire.

(5) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric. Se recomandă menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(6) Având în vedere caracterul aleatoriu al fondului construit, se propune identificarea unei alinieri generale față de aliniament a construcțiilor existente și menținerea acestora în cazul inserțiilor noi. Construcțiile amplasate pe parcele cu deschidere la drumuri comunale/județene vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor județene și comunale.

(8) Funcțiunea pretabilă zonei este cea de locuire.

(9) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu gabarit mare ($ACD > 250$ mp) cu dimensiuni volumetrice, date de planimetrie și regim de înălțime, semnificativ superioare fondului construit predominant al zonei.

(10) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(11) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

(12) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

CS4 – ZONA TURISTICĂ CSIBA

CS4	Zona turistică Csiba	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		A.1	Terenuri incluse în Natura 2000
		C.1	Zona terenurilor agricole fragmentate
		Zone Funcționale	
		L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar cu caracter rural
		IsT	Zonă de instituții și servicii turistice

		UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(5) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(6) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

(7) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

(8) Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale. Se interzice însă extinderea construcțiilor care depreciază acest peisaj pe suprafețele marcate ca macro-unități de peisaj agricol (ne)fragmentate.

CS5 – ZONA ECONOMICĂ CSIBA

CS5	Zona economică Csiba	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		C.1	Zona terenurilor agricole fragmentate
		C.2	Zona terenurilor agricole nefragmentate
		Zone Funcționale	
		M	Zonă mixtă

	IsP	Zonă de instituții și servicii publice
	Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
	RiM	Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare
	UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
	UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare
	UEt	Zonă de activități economice cu caracter comercial în țesut propus spre urbanizare
	UVe	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(5) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(6) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

(7) Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale. Se interzice însă extinderea construcțiilor care depreciază acest peisaj pe suprafețele marcate ca macro-unități de peisaj agricol (ne)fragmentate.

VL – ZONA PASUL VLAHIȚA

VL	Zona Pasul Vlahița	Zone Istorice de Referință	
		B.1	Terenuri forestiere altele decât cele cu regim de protecție
		C.2	Zona terenurilor agricole nefragmentate
		Zone Funcționale	
		Is	Zonă de instituții și servicii

(1) Se interzice defrișarea pădurilor din suprafețele marcate ca macro-unități de peisaj ce cuprind păduri. Se interzice introducerea pădurilor în intravilanul localităților.

(2) Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale. Se interzice însă extinderea construcțiilor care depreciază acest peisaj pe suprafețele marcate ca macro-unități de peisaj agricol (ne)fragmentate.

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

ZCP01 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRU

ZCP01	Zonă Construită Protejată Centru	Zone Istorice de Referință	
		1.1	Zonă Construită Protejată Centrală de interes național
		Subzone Istorice de Referință	
		ZCP01a	Subzona monumentelor istorice clasate în LMI 2015 și a propunerilor de clasare situate în afara ansamblului urban
		ZCP01b	Subzona ansamblului urban
		ZCP01c	Subzona construcțiilor apărute în secolul al XIX-lea, ce pastrează caracterul strazii pietonale, dar care se află în afara ansamblului urban
		ZCP01d	Subzona locuințelor individuale din afara ansamblului urban
		ZCP01e	Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă
		ZCP01f	Subzona spațiilor verzi, de agrement și terenurilor de sport
		ZCP01g	Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor

(1) Se vor respecta prevederile din Anexa 8 (Reguli de intervenție asupra construcțiilor) la prezentul regulament, Capitolul R5 (proponeri pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte).

(2) Se va acorda o atenție sporită elementelor țesutului urban, astfel încât imaginea de ansamblu a zonelor să nu fie depreciață și/sau alterată.

(3) În cazul construcțiilor noi aflate în Zona Construită Protejată, se va avea în vedere păstrarea substanței istorice a zonei și a caracterul morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție care îi conferă acesteia valoare. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei construite protejate este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta.

(4) Orice intervenția asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor construite protejate propuse prin prezentul studiu, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se

recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

ZCP02 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CARTIERUL FUNCȚIONARILOR

ZCP02	Zonă Construită Protejată Cartierul Funcționarilor	Zone Istorice de Referință	
		1.2	Zonă Construită Protejată Cartierul Funcționarilor de interes local
		Subzone Istorice de Referință	
		ZCP02a	Cartierul funcționarilor
		ZCP02b	Zona de legătură

(1) Se vor respecta prevederile din Anexa 8 (Reguli de intervenție asupra construcțiilor) la prezentul regulament, Capitolul R5 (proponeri pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte).

(2) Se va acorda o atenție sporită elementelor țesutului urban, astfel încât imaginea de ansamblu a zonelor să nu fie depreciată și/sau alterată.

(3) În cazul construcțiilor noi aflate în Zona Construită Protejată, se va avea în vedere păstrarea substanței istorice a zonei și a caracterul morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție care îi conferă acesteia valoare. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei construite protejate este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta.

(4) Orice intervenția asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor construite protejate propuse prin prezentul studiu, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

ZCP03 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ JIGODIN

ZCP03	Zonă Construită Protejată Jigodin	Zone Istorice de Referință	
		1.4	Zonă Construită Protejată Jigodin de interes național
		Subzone Istorice de Referință	
		ZCP03a	Zona de dotări și instituții
		ZCP03b	Vatra satului Jigodin

(1) Se vor respecta prevederile din Anexa 8 (Reguli de intervenție asupra construcțiilor) la prezentul regulament, Capitolul R5 (proponeri pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone

construite protejate – Reguli arhitecturale stricte).

(2) Se va acorda o atenție sporită elementelor țesutului urban, astfel încât imaginea de ansamblu a zonelor să nu fie depreciată și/sau alterată.

(3) În cazul construcțiilor noi aflate în Zona Construită Protejată, se va avea în vedere păstrarea substanței istorice a zonei și a caracterul morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție care îi conferă acesteia valoare. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei construite protejate este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta.

(4) Orice intervenția asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor construite protejate propuse prin prezentul studiu, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

ZCP04 – ZONA CONSTRUITĂ PROEJATĂ TOPLIȚA CIUC

ZCP04	Zonă Construită Protejată Toplița Ciuc	Zone Istorice de Referință	
		1.3	Zonă Construită Protejată Toplița Ciuc de interes local
		Subzone Istorice de Referință	
		ZCP04a	Zona de dotări și instituții
		ZCP04b	Zona cu profil rezidențial
		ZCP04c	Conacul Lázár
		ZCP04d	Fostele unități agricole

(1) Se vor respecta prevederile din Anexa 8 (Reguli de intervenție asupra construcțiilor) la prezentul regulament, Capitolul R5 (proponeri pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte).

(2) Se va acorda o atenție sporită elementelor țesutului urban, astfel încât imaginea de ansamblu a zonelor să nu fie depreciată și/sau alterată.

(3) În cazul construcțiilor noi aflate în Zona Construită Protejată, se va avea în vedere păstrarea substanței istorice a zonei și a caracterul morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție care îi conferă acesteia valoare. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei construite protejate este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta.

(4) Orice intervenția asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor construite protejate propuse prin prezentul studiu, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

ZCP05 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ ȘUMULEU

ZCP05	Zonă Construită Protejată Cioboteni Șumuleu	Zone Istorice de Referință	
		1.5	Zonă Construită Protejată Șumuleu de interes național
		Subzone Istorice de Referință	
		ZCP05a	Centru cuprinzând domeniul bisericesc franciscan
		ZCP05b	Începutul drumului crucii și Baia Călugărilor
		ZCP05c	Subzona cu capela Salvator
		ZCP05d	Subzona cu capela Sf. Anton
		ZCP05e	Subzona str. Szek, cu caracter mixt
		ZCP05f	Vardotfalva, vatra satului
		ZCP05g	Șumuleu Nord

(1) Se vor respecta prevederile din Anexa 8 (Reguli de intervenție asupra construcțiilor) la prezentul regulament, Capitolul R5 (proponeri pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte).

(2) Se va acorda o atenție sporită elementelor țesutului urban, astfel încât imaginea de ansamblu a zonelor să nu fie depreciată și/sau alterată.

(3) În cazul construcțiilor noi aflate în Zona Construită Protejată, se va avea în vedere păstrarea substanței istorice a zonei și a caracterul morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție care îi conferă acesteia valoare. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei construite protejate este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta.

(4) Orice intervenția asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor construite protejate propuse prin prezentul studiu, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

ZCP06 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CIOBOTENI

ZCP06	Zonă Construită Protejată Cioboteni	Zone Istorice de Referință	
		1.6	Zonă Construită Protejată Cioboteni de interes național
		Subzone Istorice de Referință	
		ZCP06a	Domeniul bisericii catolice
		ZCP06b	Csobotfalva, vatra satului

(1) Se vor respecta prevederile din Anexa 8 (Reguli de intervenție asupra construcțiilor) la prezentul regulament, Capitolul R5 (proponeri pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de



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



monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte).

(2) Se va acorda o atenție sporită elementelor țesutului urban, astfel încât imaginea de ansamblu a zonelor să nu fie depreciată și/sau alterată.

(3) În cazul construcțiilor noi aflate în Zona Construită Protejată, se va avea în vedere păstrarea substanței istorice a zonei și a caracterul morfo-tipologic ce definește particularitatea zonei de inserție care îi conferă acesteia valoare. Este important astfel a se acorda o atenție sporită întregului context, întrucât valoarea zonei construite protejate este dată de întregul ansamblu și nu de elemente particulare conținute de aceasta.

(4) Orice intervenția asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor construite protejate propuse prin prezentul studiu, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ SPECIALE

UTRCA – CENTRU ADMINISTRATIV

UTRCA	UTR Centrul Administrativ	Zone Istorice de Referință	
		2.1	ZP - zona centrului civic
		3.1.1	Zona locuințelor colective din perioada socialista, tip bara, cu rh mare
		3.1.2	Zona locuințelor colective din perioada socialista, 1958 - 1990
		6.1	Zona cimitirelor
		6.2	Zona terenurilor de sport și de agrement
		Zone Funcționale	
		UTRCAe	Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă
		UTRCAf	Subzona spațiilor verzi, de agrement și terenurilor de sport
		UTRCAg	Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor

(1) Se vor respecta prevederile din Anexa 8 (Reguli de intervenție asupra construcțiilor) la prezentul regulament, Capitolul R5 (Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte).

(2) Orice intervenția asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor construite protejate propuse prin prezentul studiu, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(3) Dată fiind relația directă cu monumentul istoric clasat / imobilul propus spre clasare în LMI, se interzice extinderea volumelor construite existente care să domine monumentul și care să îl acapareze, diminuându-i importanța. Nu se va obtura vizibilitatea spre monument sub nicio formă prin amplasarea unor construcții noi sau prin extinderea celor existente.

(4) În cazul ZONELORE DE PROTECȚIE din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(5) Nu se recomandă parcele cu suprafețe mai mici față de cele din prezent și nici dezmembrări sau alipiri.

(6) De asemenea, lucrările de reabilitare ale blocurilor socialiste vor fi realizate ținând cont de specificul

locului (coloristică și materiale) fără a fi invazive sau în contrast cu fondul construit vechi păstrat. Nu se admit extinderi neconforme ale blocurilor (balcoane, acoperișuri).

(7) Se propune astfel tratarea unitară a fațadelor principale, atât în ceea ce privește cromatica fațadei, tâmplăriile golurilor, închiderea balcoanelor, dar și în ceea ce privește parterul comercial prin uniformizarea vitrinelor și a signalisticii (utilizarea vitrinelor cu foi transparente, alinierea vitrinelor de la parterul clădirii cu golurile de la etajele superioare, eliminarea mijloacelor publicitare ce acoperă suprafețele vitrate și a autocolantelor), acolo unde este cazul (blocurile amplasate de o parte și de cealaltă a străzii Kossuth Lajos, spre exemplu).

(8) Se propune menținerea indicatorilor urbanistici maximali actuali, în conformitate cu prevederile urbanistice ale zonei.

(9) În cazul ZONELORE DE PROTECȚIE din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(10) Volumele construite se recomandă a fi simple, armonizate cu caracterul zonei. Construirea în interiorul perimetrului cimitirului se va face în conformitate cu regulile înscrise în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea Ciuc.

(11) Se propune adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se recomandă volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(12) Se propune realizarea construcțiilor cu acoperiș tip terasă.

(13) Se propune menținerea spațiului verde existent și îngrijirea acestuia. Se vor conserva speciile de copaci vechi de peste 100 de ani, acolo unde este posibil.

(14) Spațiul va fi amenajat, acolo unde este posibil, cu trasee pietonale și ciclabile corespunzătoare, cu zone publice iluminate. De asemenea, vor fi amenajate spații de relaxare, cu mobilier urban aferent. Aceste din urmă intervenții se vor realiza într-un mod non invaziv față de spațiul verde existent, astfel încât imaginea creată să fie una unitară. Se vor folosi culori și materiale naturale pentru amenajările exterioare.

UTRPD – PARC STRADA INIMII

UTRPD	UTR Parc Inimii	Zone Istorice de Referință	
		6.2	Zona terenurilor de sport si de agrement
		Zone Funcționale	
		UTRPD	Parc strada Inimii

(1) Se propune adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se recomandă volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(2) Se propune realizarea construcțiilor cu acoperiș tip terasă.

UTRBK – BARÁTOK KERTJE

UTRBF	UTR Barátok Kertje	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		3.6	Zona terenurilor destinate locuirii individuale cu gospodărie de tip rural organizată pe o trama stradală organică cu forme și dimensiuni variabile ale parcelelor și densitate crescută a fondului construit
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		Zone Funcționale	
		UTRBKis	Zonă instituții și servicii
		UTRBKlu	Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
		UTRBKm	Zonă mixtă
		UTRBKva	Zonă verde cu rol de agrement

(1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRBK (UTR Barátok Kertje) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Barátok Kertje, identificat cu avizul de oportunitate nr. 01/13.04.2026. Autorizarea construcțiilor în zona UTRBK (UTR Barátok Kertje) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

(2) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(3) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(4) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(5) Aceste ZIR-uri sunt descrise împreună deoarece prezintă aceleași caracteristici morfo-tipologice, diferența dintre acestea fiind perioada de constituire.

(6) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric. Se recomandă menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(7) Având în vedere caracterul aleatoriu al fondului construit, se propune identificarea unei alinieri generale față de aliniament a construcțiilor existente și menținerea acestora în cazul inserțiilor noi. Construcțiile amplasate pe parcele cu deschidere la drumuri comunale/județene vor fi retrase față de aliniament,

respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor județene și comunale.

(8) Funcțiunea pretabilă zonei este cea de locuire.

(9) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu gabarit mare ($ACD > 250$ mp) cu dimensiuni volumetrice, date de planimetrie și regim de înălțime, semnificativ superioare fondului construit predominant al zonei.

(10) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(11) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

UTRFZ – FÚZHÁT

UTRBF	UTR Fuzhat	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		3.6	Zona terenurilor destinate locuirii individuale cu gospodărie de tip rural organizată pe o trama stradala organică cu forme și dimensiuni variabile ale parcelelor și densitate crescută a fondului construit
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		Zone Funcționale	
		UTRFZis	Zonă instituții și servicii
		UTRFZlu	Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
		UTRFZm	Zonă mixtă
		UTRFZva	Zonă verde cu rol de agrement

(1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRFZ (UTR Fúzhát) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Fúzhát, identificat cu avizul de oportunitate nr. 01/17.04.2026. Autorizarea construcțiilor în zona UTRFZ (UTR Fúzhát) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

(2) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(3) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(4) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(5) Aceste ZIR-uri sunt descrise împreună deoarece prezintă aceleași caracteristici morfo-tipologice, diferența dintre acestea fiind perioada de constituire.

(6) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric. Se recomandă menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(7) Având în vedere caracterul aleatoriu al fondului construit, se propune identificarea unei alinieri generale față de aliniament a construcțiilor existente și menținerea acestora în cazul inserțiilor noi. Construcțiile amplasate pe parcele cu deschidere la drumuri comunale/județene vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor județene și comunale.

(8) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu gabarit mare ($ACD > 250$ mp) cu dimensiuni volumetrice, date de planimetrie și regim de înălțime, semnificativ superioare fondului construit predominant al zonei.

(9) Funcțiunea pretabilă zonei este cea de locuire.

(10) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(11) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

UTRSB – ȘUMULEU SUD

UTRSB	UTR Șumuleu Sud	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		Zone Funcționale	
		UTRSB	Șumuleu Sud - Zona Barancs

(1) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(2) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(3) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(4) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(5) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

UTRSZ - SZECSENY

UTRSZ	UTR Szecseny	Zone Istorice de Referință	
		2.2	ZP - zona cu caracteristici rurale ce cuprinde terenuri atat din intravilan cat si din extravilan, libere de construcții
		3.6	Zona terenurilor aflate la periferia localitatilor, cu terenuri parcelate recend si o densitate redusa a fondului construit, unde se observa tendinta de dezvoltare a zonei rezidentiale
		3.8	Zona de locuire permanenta / temporara pe o trama stradala organica, cu parcelar cu forme si dimensiuni variate si fond construit recent
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de constructii din intravilan
		A.1	Terenuri incluse in Natura 2000
		C.1	Zona terenurilor agricole fragmentate
		D.1	Zona terenurilor construite in extravilan
		D.2	Zona terenurilor pretabile extinderii de intravilan
		Zone Funcționale	
		UTRSZag	Zonă unități agricole în intravilan
		UTRSZei	Zonă de activități economice cu caracter industrial
		UTRSZet	Zonă de activități economice cu caracter comercial
		UTRSZis	Zonă instituții si servicii
		UTRSZlu	Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe un parcelar de tip urban
		UTRSZlr	Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe un parcelar de tip rural
		UTRSZul	Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone nou - constituite
		UTRSZum	Zonă mixtă de urbanizare
		UTRSZva	Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă
		UTRSZvs	Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive

(1) Autorizarea construcțiilor în zonele marcate (hașură verticală cu negru) pe planșa de reglementări urbanistice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRSZ (UTR Szecseny) cu scopul detalierii

reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Szecseny, identificat cu avizul de oportunitate nr. 08/21.07.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRSZ (UTR Szecseny) se va realiza după cum urmează:

a. Pentru terenurile aflate în interiorul limitei intravilanului existent, se vor elibera autorizații de construire în mod direct, în baza PUZ Szecseny aprobat prin HCL nr. 188/2011.

b. Pentru terenurile introduse în intravilan, se vor elibera autorizații de construire doar după aprobarea Actualizării PUZ Szecseny. În cazul aprobării Actualizare PUZ Szecseny pentru toată zona UTRSZ (UTR Szecseny), se vor putea elibera autorizații de construire în mod direct, în cazul în care, prin reglementările respectivului PUZ, nu se impune elaborarea unei alte documentații de urbanism.

(2) Se vor respecta prevederile din Anexa 8 (Reguli de intervenție asupra construcțiilor) la prezentul regulament, Capitolul R7 (Recomandări pentru construcții noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte).

(3) Se propune menținerea parcellarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcellarului alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(4) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(5) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(6) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(7) Se admit intervenții asupra parcellarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(8) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

(9) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

(10) În cazul în care terenul se suprapune cu arie naturală protejată, orice intervenție asupra configurației terenului și asupra vegetației se realizează numai cu avizul administratorului ariei naturale protejate, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

(11) În cazul în care terenul se suprapune cu arie naturală protejată de interes comunitar, vor fi respectate următoarele: pe minim 40% din suprafața terenului va fi menținută / refăcută vegetația naturală, de tip pajiște,

tufăriș, vegetație cu arbori. Compoziția vegetației va cuprinde numai specii autohtone corespunzătoare habitatului natural. Vor fi menținute zonele umede.

(12) Pentru parcelele utilizate exclusiv pentru agricultură nu există restricții legale. Se interzice însă extinderea construcțiilor care depreciază acest peisaj pe suprafețele marcate ca macro-unități de peisaj agricol (ne)fragmentate.

(13) Având în vedere amplasarea acestora în extravilan în proximitatea elementelor valoroase de cadru natural, se interzice extinderea volumelor deja existente în mod special pe verticală pentru a nu obtura vizibilitatea peisajului natural. În cadrul intervențiilor se propune acordarea unei atenții sporite față de materialele și cromatica utilizate astfel încât încadrarea în peisajul local să fie cât mai potrivită.

(14) Având în vedere faptul că în prezent terenurile se regăsesc în extravilan, nu există restricții legale privind suprafețele acestora. Dată fiind însă amplasarea acestora în proximitatea localităților, în cazul introducerii lor în intravilan, se propune parcele cu suprafețe de 500-1000mp, dispuse cu latura scurtă la stradă și amplasarea construcțiilor retras față de aliniament sau menținând alinierea caracteristică zonei.

(15) Locuirea permanentă și facilitățile de cazare sunt pretabile zonei, având în vedere suprafețele generoase și amplasarea apropiată față de elementele de cadru natural.

UTRND – NAGY LAJI DOMBJA

UTRND	UTR Nagy Laji Dombja	Zone Istorice de Referință	
		3.5	Zona locuințelor individuale cu parcelar planificat recent și fond construit nou
		3.4	Zona terenurilor cu locuire și servicii situată de-a lungul drumurilor principale
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		Zone Funcționale	
		UTRNDcc	Centru de cartier, servicii și comerț
		UTRNDlc	Locuințe colective cu regim mediu de înălțime
		UTRNDli	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
		UTRNDva	Zonă verde cu rol de agrement

(1) Autorizarea construcțiilor pentru terenurile afectate de Planul Urbanistic Zonal Nagy Laji dombja lot 2, aprobat prin HCL 56/2024, se va face în baza respectivului PUZ.

(2) Autorizarea construcțiilor pentru celelalte terenuri este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal Nagy Laji Domba lot 2, cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Nagy Laji Dombja, identificat cu avizul de oportunitate nr. 11/11.09.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRND (UTR Nagy Laji Dombja lot 1) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

(3) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor

să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric.

(4) Se propune menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(5) Dată fiind amplasarea ZIR 3.4 de-a lungul drumurilor principale, funcțiunea pretabilă zonei este cea de locuire mixată cu servicii și funcțiuni complementare locuirii.

(6) În cazul construirii se vor respecta zonele de siguranță și de protecție față de drumurile comunale, județene sau naționale de-a lungul cărora acestea se află. Construcțiile vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor naționale, județene și comunale.

(7) Se propune menținerea parcelarului în forma actuală în vederea creării unui ansamblu omogen și coerent. Se permit însă intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Se admit suprafețe mai mari de 500mp ale parcelelor în cazul amenajărilor dotărilor publice, complementare locuirii.

(8) Se recomandă ca raportul laturilor parcelelor trebuie să fie între 1/1 și 1/3 iar clădirile vor fi poziționate în mod izolat păstrând retragerile conforme Regulamentului General de Urbanism, față de limitele posterioare, laterale și frontale.

(9) Alinierea clădirilor va fi una unitară.

(10) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(11) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

UTRZV – ZONA INDUSTRIALĂ VEST

UTRZV	UTR Zona Industrială Vest	Zone Istorice de Referință	
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		Zone Funcționale	
		UTRZVei	Zonă activități industriale și economice
		UTRZVis	Zonă de instituții și servicii
		UTRZVm1	Zonă mixtă, Locuințe și dotări servicii
		UTRZVm2	Zonă mixtă, Industrie ușoară și servicii
		UTRZVve	Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

(1) Se propune suprafețe ale parcelelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume

simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

UTRZN – ZONA INDUSTRIALĂ NORD

UTRZN	UTR Zona Industrială Nord	Zone Istorice de Referință	
		A.1	Terenuri incluse in Natura 2000
		Zone Funcționale	
		UTRZNei	Activități economice cu caracter industrial
		UTRZNve	Coridor ecologic cu caracter public

(1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRZN (UTR Zona Industrială Nord) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elabărării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Zona Industrială Nord, identificat cu avizul de oportunitate nr. 07/27.11.2024. Autorizarea construcțiilor în zona UTRZN (UTR Zona Industrială Nord) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

(2) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

(3) În cazul în care terenul se suprapune cu arie naturală protejată, orice intervenție asupra configurației terenului și asupra vegetației se realizează numai cu avizul administratorului ariei naturale protejate, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

(4) În cazul în care terenul se suprapune cu arie naturală protejată de interes comunitar, vor fi respectate următoarele: pe minim 40% din suprafața terenului va fi menținută / refăcută vegetația naturală, de tip pajiște, tufăriș, vegetație cu arbori. În plus față de acest procent minim menținut ca zonă naturală se recomandă să instituie de noi zone naturale pentru conservarea habitatului natural. Compoziția vegetației va cuprinde numai specii autohtone corespunzătoare habitatului natural. Vor fi menținute zonele umede.

(5) Zonele umede propuse vor fi dimensionate și configurate astfel încât să asigure funcționalitate ecologică, fiecare unitate având, de regulă, o suprafață minimă de 0,5 ha, iar acolo unde condițiile permit, fiind preferate corpuri de apă de peste 1 ha, cu forme neregulate și zone de tranziție (ecotone) bine dezvoltate. Acestea vor include un gradient de adâncime care include zone cu apă permanentă și temporară, de mică adâncime, maluri cu pantă redusă și o proporție semnificativă de cel puțin 30–50% vegetație palustră și acvatică autohtonă. Se va urmări evitarea fragmentării excesive, menținerea conectivității între habitate și integrarea acestora în matricea de spații verzi, astfel încât să permită susținerea unor comunități biologice diverse și stabile, inclusiv comunități avifaunistice.

(6) Suprafața zonelor verzi naturale, neamenajate (pajiști naturale, mlaștini, stufărișuri, habitate acvatice), vor ocupa o suprafață de minim 30% calculată la întreaga suprafață a UTR-ului.

(7) Se propune un POT maxim de 40%.

(8) Pentru a diminua impactul asupra mediului se propune: amenajarea coridoarelor ecologice în funcție de condițiile existente ale terenului și de zonele de inundabilitate, crearea unor zone verzi compacte, astfel încât

să fie conectate cu spațiile verzi din afara parcului industrial și maximizarea conectivității ecologice.

UTRCE – CENTRU EST

UTRCE	UTR Centru Est	Zone Istorice de Referință	
		4.1	Zona terenurilor cu suprafețe mari destinate spațiilor comerciale, dotări / institutii publice
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		Zone Funcționale	
		UTRCEec	Activități economice, servicii și retail
		UTRCEei	Activități economice cu caracter industrial
		UTRCEis	Instituții și servicii
		UTRCEm	Zonă mixtă
		UTRCEr	Restructurarea platformei industriale

(1) Se propune menținerea, îngrijirea și completarea procentului suprafeței de spațiu verde existent astfel încât să corespundă suprafețelor specificate în legislație, pentru fiecare tip de dotare în parte.

(2) Intervențiile asupra fondului construit se vor face astfel încât să se încadreze în specificul zonei, cu raportare la vecinătăți.

(3) Se propune suprafețe ale parcelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

UTRLM – LUNCA MARE

UTRLM	UTR Lunca Mare	Zone Istorice de Referință	
		0.1	Zona de terenuri propuse pentru protecție locală conform PUG aprobat - Lunca Mare
		3.6	Zona terenurilor destinate locuirii individuale cu gospodărie de tip rural organizată pe o trama strădala organică cu forme și dimensiuni variabile ale parcelor și densitate crescută a fondului construit
		4.1	Zona terenurilor cu suprafețe mari destinate spațiilor comerciale, dotări / institutii publice
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		8.1	Zona terenurilor agricole / libere de construcții din intravilan
		Zone Funcționale	
		UTRLMet	Activități economice cu caracter terțiar
		UTRLMip	Zonă instituții și servicii publice
		UTRLMis	Zonă instituții și servicii

	UTRLMlu	Locuințe cu regim redus de înălțime
	UTRLMrm	Zonă mixtă: Locuințe și servicii
	UTRLMva	Zonă verde cu rol de agrement
	UTRLMve	Zonă naturală Coridor Verde
	UTRLMvs	Zonă verde cu rol de complex sportiv

(1) Se propune valorificarea minim invazivă a resurselor peisagere. Se propune dezvoltarea zonei cu funcționalitate și utilizare multiplă, plurivalentă, astfel încât să fie descurajat fenomenul de abandon sau de reutilizare spontană. În cazul intervențiilor antropice, se propune ca acestea să fie minim invazive și sustenabile. În cadrul amenajărilor de tip alei și mobilier este interzisă utilizarea altor materiale decât cele naturale. Se propun intervenții de valorificare a elementelor naturale și relaționarea eco-sistemică în peisaj.

(2) De asemenea se propune includerea zonei Lunca Mare într-un sistem coerent de spații verzi, în relație de colaborare și coroborare spațiile verzi din interiorul orașului.

(3) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric. Se recomandă menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(4) Având în vedere caracterul aleatoriu al fondului construit, se propune identificarea unei alinieri generale față de aliniament a construcțiilor existente și menținerea acestora în cazul inserțiilor noi. Construcțiile amplasate pe parcele cu deschidere la drumuri comunale/județene vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor județene și comunale.

(5) Funcțiunea pretabilă zonei este cea de locuire.

(6) Se propune menținerea, îngrijirea și completarea procentului suprafeței de spațiu verde existent astfel încât să corespundă suprafețelor specificate în legislație, pentru fiecare tip de dotare în parte.

(7) Intervențiile asupra fondului construit se vor face astfel încât să se încadreze în specificul zonei, cu raportare la vecinătăți.

(8) Se propune suprafețe ale parcelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(9) Se propune realizarea construcțiilor cu acoperiș tip terasă.

(10) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă rezultată a parcelor să fie cuprinsă între 500mp și 1000 mp.

(11) Construcțiile vor fi amplasate față de aliniament respectând alinierea generală a zonei și menținând tipologia frontului discontinuu. Funcțiunea pretabilă pentru această zonă este cea de locuire și activități aferente locuirii, dotării și servicii, dar și activități turistice.

UTRHB – HARGHITA BĂI

UTRHB	UTR Harghita Băi	Zone Istorice de Referință	
		3.7	Zona construită din Harghita Bai - trup izolat
		5.1	Zona terenurilor industriale, de depozitare
		Zone Funcționale	
		UTRHBis	Instituții și servicii turistice cu componentă de agrement
		UTRHBIt	Locuințe individuale și unități de cazare
		UTRHBm	Zonă mixtă rezidențială și turistică
		UTRHBrt	Zonă de restructurare a terenurilor degradate în instituții și servicii turistice

(1) Se admit intervenții asupra parcelarului (alipiri/dezmembrări) cu condiția ca suprafața minimă a parcelor să fie de 500mp. Nu se admit parcele cu suprafețe mai mici de 500mp (teren fără zona destinată culturilor agricole). Pentru terenurile rezultate în urma dezmembrării, POT și CUT se vor raporta la suprafața terenului inițial, din planul parcelar istoric. Se recomandă menținerea/amenajarea curților agricole pentru păstrarea specificului local.

(2) Având în vedere caracterul aleatoriu al fondului construit, se propune identificarea unei alinieri generale față de aliniament a construcțiilor existente și menținerea acestora în cazul inserțiilor noi. Construcțiile amplasate pe parcele cu deschidere la drumuri comunale/județene vor fi retrase față de aliniament, respectând legislația în vigoare privind amplasarea construcțiilor față de axul drumurilor județene și comunale.

(3) Este interzisă amplasarea construcțiilor cu gabarit mare (ACD > 250 mp) cu dimensiuni volumetrice, date de planimetrie și regim de înălțime, semnificativ superioare fondului construit predominant al zonei.

(4) Se propune suprafețe ale parcelor de minim 1000mp și fronturi la stradă de 20,00m, astfel că suprafețele mai mici se recomandă a fi alipite. Se propune amplasarea construcțiilor izolat pe parcelă. Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirii la caracterul zonei și contextului existent în care se află. Se propune volume simple care se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile.

(5) Se propune realizarea construcțiilor cu acoperiș tip șarpantă.

ARTICOLUL 32. REGLEMENTĂRI PENTRU ZONELE FUNCȚIONALE DIN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC

Aplicarea prezentului regulament se va face prin suprapunerea a două tipuri de reglementări:

A. Reglementări conform Unitatea Teritorială de Referință (UTR)

B. Reglementări conform Zona Funcțională (ZF).

Aceste două tipuri de reglementări se vor aplica simultan. În plus față de aceste reglementări, pentru tot teritoriul UAT Miercurea Ciuc, se vor aplica și reglementările cuprinse în Anexa 8 – Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor, în funcție de categoria în care se află imobilul:

R1. Reguli de intervenție cu caracter general, aplicabile atât în orașul Miercurea Ciuc, cât și în localitățile aparținătoare

R2. Reguli pentru intervenții asupra monumentelor istorice înscrise în l.m.i sau propuse spre clasare în L.M.I.

R3. Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare – reguli arhitecturale stricte

R4. Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică – reguli arhitecturale stricte

R5. Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în lista monumentelor istorice, propunerile de clasare în lista monumentelor istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – reguli arhitecturale stricte

R6. Reguli pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în lista monumentelor istorice, propunerile de clasare în lista monumentelor istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare – reguli arhitecturale permise.

R7. Reguli pentru construcții noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – reguli arhitecturale stricte

R8. Reguli pentru construcții noi - reguli arhitecturale permise

ZONE FUNCȚIONALE ÎN ȚESUT URBAN CONSTITUIT

L – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ÎN ȚESUT CONSTITUIT

Zona Funcțională L – Zona rezidențială în țesut constituit conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
L1u	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
L1r	Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural
L1i	Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse izolat în zone cu locuire colectivă
L1f	Zonă cu așezări informale
Lv	Zonă case de vacanță
Lcd	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis
Lci	Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis
Lcn	Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990

L1u - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru „L1u - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

Pentru „L1u - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban”, aflată în zona de protecție a monumentelor din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obțină nicio formă vizibilitate către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- a. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- b. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- c. teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- d. ULv - În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite, se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 10 ha, delimitat de căi de comunicație, ape, elemente de infrastructură sau păduri.

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

(2) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale,

rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
- (2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale)

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

(2) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(3) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(4) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;

- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile cuprinse în Art. 9. „Parcelarea”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult de 10 m.
- (2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- (3) Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele alinamente.
- (4) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurată de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (2) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică de 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (3) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare de 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau

retras față de această limită de proprietate.

(4) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

(5) Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute): clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

(6) Pentru toate situațiile, garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

(7) Pentru toate situațiile, garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

(2) RiL1 - Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre spațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”

(2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

(3) Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane – parter/demisol + etaj. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, sau un etaj retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1E+M/R, D+1E+M/R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, E – etaj, R – etaj retras, M – mansardă).

(2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

(2) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) 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.
- (3) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minimum 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.
- (4) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 30%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 0.6

L1r - Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole, de parcelarul omogen de tip rural, dezvoltat în profunzime, și de tipologiile tradiționale de ocupare a terenului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- a. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- b. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- c. teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- d. ULv - În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite, se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 10 ha, delimitat de căi de comunicație, ape, elemente de infrastructură sau păduri.

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

(3) Pentru situațiile în care se creează un nou aliniament, prin accesarea limitei posterioare a parcelei, cu sau fără divizarea parcelei, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția realizării și aprobării unui PUZ, cu respectarea condițiilor de mai sus.

(4) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe individuale (unifamiliale)

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

(2) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(3) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(4) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

(5) Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare.

(6) Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de: 50 m pentru categoria de animale mari (câine, porc, vită, cal, etc.) iar pentru categoria de animale mici (păsări, iepuri, etc.): 30 m.

(7) Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”, a servituților stabilite prin PUG și a legislației în vigoare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult de 10 m.
- (2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- (3) Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente.
- (4) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurată de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (2) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică de 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (3) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare de 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.
- (4) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.
- (5) Pentru toate situațiile, garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.
- (6) Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”
- (2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor, se recomandă utilizarea învelitorilor

permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

(2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

(3) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

(2) Se permite ca învelitorile clădirilor să fie realizate din șindrilă în zonele de locuire cu caracter rural din zonele Toplița, Jigodin și Șumuleu.

(3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

(2) 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.

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

(4) Pentru fiecare 150 mp teren deținut, se va planta obligatoriu un arbore.

(5) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 40% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

(2) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 25%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 0.5

L1i - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse izolat în zone cu locuire colectivă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică aflată izolat, insular într-o zonă mai mare cu densitate mare (predominant locuințe colective), funcțiunea rezidențială fiind însoțită de anexe și suprafețe agricole, de parcelarul omogen de tip rural, dezvoltat în profunzime, și de tipologiile tradiționale de ocupare a terenului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

b. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(2) Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei, se va elabora în

mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal.

(3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(4) Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va cuprinde o suprafață din zona locuințelor colective, semnificativă pentru organizarea relațiilor de vecinătate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

(3) Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

(4) În cadrul procesului de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice, în cadrul acestora se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale)
- (2) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

(2) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(3) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(4) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu 3 m față de aliniament.
- (2) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform PUZ sau PUD. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform PUZ sau PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”
- (2) Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
- (2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- (3) Reglementările privind înălțimea maximă a clădirilor sunt definitive și nu pot fi modificate prin PUZ.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
- (2) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.
- (3) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se, totodată, unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.
- (4) Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 45°. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.
- (5) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.
- (6) Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise.
- (7) La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba în conceptul general.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) 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.

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

(4) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 30%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 0.6

L1f - Zonă cu așezări informale

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Formațiuni rezidențiale dezvoltate de regulă la marginea localităților urbane, în care ocuparea terenurilor are un statut ilegal sau legal, iar construcțiile sunt neautorizate sau respectă parțial autorizațiile obținute, cărora le lipsește accesul la infrastructura tehnico-edilitară de bază, condiții adecvate de locuire etc., ce pun în pericol siguranța și starea de sănătate a populației rezidente.

Conform „Planului de măsuri privind așezările informale de pe teritoriul UAT Miercurea Ciuc” aprobat prin HCL nr. 247/2022, în UAT Miercurea Ciuc există trei zone cu așesări informale:

- a. Așezarea informală Șumuleu nr. 33,
- b. Așezarea informală Zona Primăverii I,
- c. Așezarea informală Zona Primăverii II.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- a. teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.

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

(3) Pentru situațiile în care se creează un nou aliniament, prin accesarea limitei posterioare a parcelei, cu sau fără divizarea parcelei, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția realizării și

aprobării unui PUZ, cu respectarea condițiilor de mai sus.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Pentru zona cu așezări informale Șumuleu nr. 33 delimitată conform pieselor desenate anexe ale „Planului de măsuri privind așezările informale de pe teritoriul UAT Miercurea Ciuc” aprobat prin HCL nr. 247/2022, se vor respecta următoarele măsuri propuse în cadrul fișelor de date completate la data de 21.07.2023:

- a. Asigurarea fondurilor din buget local pentru realizarea cadastrului general al așezărilor informale;
- b. Expertizare tehnică a construcțiilor așezării informale;
- c. Amplasarea containerelor de asistență socială;
- d. Amplasarea containerelor igienico-sanitare.

(2) Pentru zona cu așezări informale Zona Primăverii I delimitată conform pieselor desenate anexe ale „Planului de măsuri privind așezările informale de pe teritoriul UAT Miercurea Ciuc” aprobat prin HCL nr. 247/2022, se vor respecta următoarele măsuri propuse în cadrul fișelor de date completate la data de 21.07.2023:

- a. Asigurarea fondurilor din buget local pentru realizarea cadastrului general al așezărilor informale;
- b. Expertizare tehnică a construcțiilor așezării informale;
- c. Amplasarea containerelor igienico-sanitare;
- d. Implementarea și fuzionarea programelor sociale și a celor educativ-igienice/sanitare;
- e. Asigurarea accesului la o sursă de apă potabilă;
- f. Aplicarea normelor de igienă individuală și colectivă.

(3) Pentru zona cu așezări informale Zona Primăverii II delimitată conform pieselor desenate anexe ale „Planului de măsuri privind așezările informale de pe teritoriul UAT Miercurea Ciuc” aprobat prin HCL nr.

247/2022, se vor respecta următoarele măsuri propuse în cadrul fișelor de date completate la data de 21.07.2023:

- a. Atenuarea efectul pseudo urbanizării;
- b. Măsuri socio-locative;
- c. Ameliorarea temporară a condițiilor de locuire;
- d. Colectarea și evacuarea deșeurilor.

(4) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(5) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe individuale (unifamiliale).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

(2) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(3) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(4) Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare.

(5) Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de: 50 m pentru categoria de animale mari (câine, porc, vită, cal, etc.) iar pentru categoria de animale mici (păsări, iepuri, etc.): 30 m.

(6) Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

(4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”, a servituților stabilite prin PUG și a legislației în vigoare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurați de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la

latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

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

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

(4) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

(5) Pentru toate situațiile, garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”

(2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

(2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

(3) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

(2) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) 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.
- (3) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minimum 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.
- (4) Pentru fiecare 150 mp teren deținut, se va planta obligatoriu un arbore.
- (4) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 40% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 25%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 0.5

L1v – Zone case de vacanță

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii. Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.

(2) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ. În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 10 ha, delimitat de căi de comunicație, ape, elemente de infrastructură sau păduri.

b. Se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

(4) Pentru situațiile în care se creează un nou aliniament, prin accesarea limitei posterioare a parcelei, cu sau fără divizarea parcelei, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția realizării și aprobării unui PUZ, cu respectarea condițiilor de mai sus.

(5) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz.
- (2) Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUG și a normativelor în vigoare.
- (3) Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor transfera suprafețele necesare. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Case de vacanță.
- (2) Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.
- (2) Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1000 mp și front la stradă de minim 20 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, cf. glosarului anexat.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(2) Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 10 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

(2) Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitori asfaltice sau betonate.

(3) Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță. Se recomandă folosirea

materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- (3) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (4) Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, colectoare de energie geotermică etc).
- (5) Sunt interzise în perimetrele hidrogeologice, marcate pe planșa de reglementări urbanistice, forajele adânci pt. apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5 m. Sunt permise numai fântâni și colectoare de energie geotermică din apele freatice superioare până la o adâncime de 4,5m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 50% din suprafața parcelei.
- (2) Se vor păstra în cât mai mare măsură plantațiile de pomi fructiferi existente.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (4) 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.
- (5) Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.
- (6) Pentru fiecare 150 mp teren deținut, se va planta obligatoriu un copac, pom sau arbore.
- (7) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 15%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 0.25.

Lcd – Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic deschis

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare. Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare a terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier. Protejarea spațiilor verzi și a grădinilor de folosință privată existente în spațiile de retragere a clădirilor față de căile de comunicație impune restricționarea practicării de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- a. teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de subdiviziunea cartierului cuprinsă pe toate laturile de străzi principale sau de limite de UTR și care include amplasamentul care generează PUZ.
- b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.
- c. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(2) Autorizarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu, aprobate conform legii. Se recomandă ca suprafața minimă ce va fi tratată prin PUZ sau PUD să coincidă cu aria de deservire a celor două tipuri de obiective.

(3) Autorizarea lucrărilor de reabilitare sau de construire de rețele edilitare, străzi, parcaje la sol, amenajări

ale spațiului public, locuri de joacă etc se vor face pe bază de Planuri urbanistice zonale la nivel de cartier sau Planuri urbanistice de detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol, pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale.

(2) Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

(3) Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

(4) Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.

(5) Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.

(6) Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.

(7) În cazul dezafectării construcțiilor tehnico – edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe colective.

(2) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

(3) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

(4) Străzi, alei pietonale, accesuri, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.

(2) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

(3) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:

a. apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;

b. accesul va fi separat de cel al locatarilor;

c. accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.

d. activitatea nu va perturba locuințele;

(4) Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

(5) Este interzisă amenajarea de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe existente.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(2) Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.

(3) Este interzisă construirea de locuințe noi.

(4) Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accesuri, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.

(5) Este interzisă construirea de garaje individuale.

(6) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

(2) Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, se va păstra o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la nivel de UTR și cartier.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la nivel de UTR și cartier. Se recomandă realizarea de parcaje colective cu maxim două niveluri supraterane.

(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Pentru construcții tehnico – edilitare, conform exigențelor specifice.

(2) Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

(3) Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

(4) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras,

în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.
- (2) Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.
- (3) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.
- (2) Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.
- (3) În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
- (3) Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau paracaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele la sol.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.



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



Lci – Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare. Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de clădiri a spațiului stradal. Caracterul diferit al celor două fațade lungi ale blocurilor (cea orientată spre spațiul public al străzii și cea orientată spre spațiul cu caracter semipublic al curților), precum și relația directă a clădirii cu strada, justifică conversia apartamentelor de la parter și practicarea de accesuri suplimentare pe fațada orientată spre stradă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru „Lci – Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru „Lci – Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de 1990, în sistem urbanistic închis”, aflată în zona de protecție a monumentelor din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(3) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de subdiviziunea cartierului cuprinsă pe toate laturile de străzi principale sau de limite de UTR și care include amplasamentul care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.

c. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(4) Autorizarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu, aprobate conform legii. Se recomandă ca suprafața minimă ce va fi tratată prin PUZ sau PUD să coincidă cu aria de deservire a celor două tipuri de obiective.

(5) Autorizarea lucrărilor de reabilitare sau de construire de rețele edilitare, străzi, parcaje la sol, amenajări ale spațiului public, locuri de joacă etc se vor face pe bază de Planuri urbanistice zonale la nivel de cartier sau Planuri urbanistice de detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

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

(7) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol, pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale.

(2) Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

(3) Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai

bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

(4) Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.

(5) Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.

(6) Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.

(7) În cazul dezafectării construcțiilor tehnico – edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe colective.
- (2) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- (3) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.
- (4) Străzi, alei pietonale, accesuri, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.
- (2) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.
- (3) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
 - b. accesul va fi separat de cel al locatarilor;
 - c. accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.

d. activitatea nu va perturba locuințele;

(4) Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.
- (3) Este interzisă construirea de locuințe noi.
- (4) Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accesuri, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.
- (5) Este interzisă construirea de garaje individuale.
- (6) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.
- (2) Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, se va păstra o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între

clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la nivel de UTR și cartier.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la nivel de UTR și cartier. Se recomandă realizarea de parcaje colective cu maxim două niveluri supraterane.

(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Pentru construcții tehnico – edilitare, conform exigențelor specifice.

(2) Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

(3) Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

(4) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

(2) Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

(3) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.

(2) Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.

(3) În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie

necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

(3) Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau paracaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.

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

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele la sol.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

Lcn – Ansambluri de locuințe colective realizate după 1990

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Ansamblurile de locuințe colective realizate după 1990 concentrează un număr semnificativ de locuitori ai municipiului, în condiții marcate de densități mari de ocupare a terenului. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte prin lipsa dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare. Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

Particularitățile morfologice ale ansamblurilor după 1990 sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai

redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare eterogen, necontrolat.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- a. teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de subdiviziunea cartierului cuprinsă pe toate laturile de străzi principale sau de limite de UTR și care include amplasamentul care generează PUZ.
- b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.
- c. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(2) Autorizarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu, aprobate conform legii. Se recomandă ca suprafața minimă ce va fi tratată prin PUZ sau PUD să coincidă cu aria de deservire a celor două tipuri de obiective.

(3) Autorizarea lucrărilor de reabilitare sau de construire de rețele edilitare, străzi, parcaje la sol, amenajări ale spațiului public, locuri de joacă etc se vor face pe bază de Planuri urbanistice zonale la nivel de cartier sau Planuri urbanistice de detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol, pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale.

(2) Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

(3) Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

- (4) Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.
- (5) Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
- (6) Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.
- (7) În cazul dezafectării construcțiilor tehnico – edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe colective.
- (2) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- (3) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.
- (4) Străzi, alei pietonale, accesuri, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.
- (2) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.
- (3) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
 - b. accesul va fi separat de cel al locatarilor;
 - c. accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.
 - d. activitatea nu va perturba locuințele;
- (4) Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale,

cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.
- (3) Este interzisă construirea de locuințe noi.
- (4) Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accesuri, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.
- (5) Este interzisă construirea de garaje individuale.
- (6) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A.
- (2) Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, se va păstra o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la

nivel de UTR și cartier.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la nivel de UTR și cartier. Se recomandă realizarea de parcaje colective cu maxim două niveluri supraterane.
- (2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Pentru construcții tehnico – edilitare, conform exigențelor specifice.
- (2) Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.
- (3) Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.
- (4) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.
- (2) Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.
- (3) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.
- (2) Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.
- (3) În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
- (3) Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau parcaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele la sol.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Nu este cazul. Amplasarea construcțiilor se va face pe baza reglementărilor cuprinse în Secțiunea 3.

M – ZONĂ MIXTĂ ÎN ȚESUT CONSTITUIT

Zona Funcțională M – Zona mixtă în țesut constituit conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
M	Zonă mixtă

M – Zonă mixtă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan urbanistic de detaliu, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

(3) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate

publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
- (2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.
- (2) Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.
- (3) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.
- (4) Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minimum 3 m față de aliniament.
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele alinamente.
- (4) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Capitolul 3: Articolul 20 - Accesuri carosabile și Articolul 21 – Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.
- (2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.
- (2) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

(3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă.

(2) Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesurile carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

(3) În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „Va – Spații verzi”.

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

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

(6) 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.

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

(8) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 20% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 1.6

IS – ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ȚESUT CONSTITUIT

Zona Funcțională Is – Zona instituții și servicii în țesut constituit conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
Is	Zonă de instituții și servicii
IsP	Zonă de instituții și servicii publice
IsT	Zonă de instituții și servicii turistice

Is – Zonă de instituții și servicii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

(3) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
- (2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.
- (3) Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative
- (2) Funcțiuni financiar-bancare
- (3) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (4) Funcțiuni de cult
- (5) Funcțiuni de cultură
- (6) Funcțiuni de învățământ
- (7) Funcțiuni de sănătate
- (8) Funcțiuni sportive
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (10) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public
- (11) Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)
- (12) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a

terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.

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

(3) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

(4) Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Se vor respecta realiniierile stabilite prin PUG.

(2) Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

(2) Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte,

măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Capitolul 3: Articolul 20 - Accesuri carosabile și Articolul 21 – Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.
- (2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
 - a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.
 - b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m..

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane),

în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

a. Funcțiuni administrative:

- Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – 15% din suprafața parcelei
- Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei

b. Funcțiuni comerciale:

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

c. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.

d. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

e. Funcțiuni de sănătate:

- Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav

f. Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

g. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

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

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 2.4

IsP – Zonă de instituții și servicii publice

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se află instituții și servicii publice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

(3) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

(3) Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbanistilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative aparținătoare instituțiilor publice centrale sau locale
- (2) Funcțiuni de cultură
- (3) Funcțiuni de învățământ
- (4) Funcțiuni de sănătate
- (5) Funcțiuni sportive
- (6) Funcțiuni de loisir public
- (7) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.
- (2) În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.
- (3) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
- (4) Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat..

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.

(2) Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

(2) Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Capitolul 3: Articolul 20 - Accesuri carosabile și Articolul 21 – Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.

(2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

a. Funcțiuni administrative:

- Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – 15% din suprafața parcelei

b. Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei

c. Funcțiuni comerciale:

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

d. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.

e. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

f. Funcțiuni de sănătate:

- Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav

g. Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

h. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

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

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 2.4

IsT – Zonă de instituții și servicii turistice

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se află instituții și servicii cu caracter turistic.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic de Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

(3) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
- (2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.
- (3) Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbanistilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative
- (2) Funcțiuni financiar-bancare
- (3) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (4) Funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură
- (5) Funcțiuni de învățământ
- (6) Funcțiuni de sănătate
- (7) Funcțiuni sportive
- (8) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

(10) Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite păstrarea funcțiunii de locuințe unifamiliale în zonele în care există case de locuit.
- (2) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.
- (3) În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.
- (4) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Capitolul 3: Articolul 20 - Accesuri carosabile și Articolul 21 – Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.
- (2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+R, P+2+M, D+P+1+R, D+P+1+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

- a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.
- (3) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

a. Funcțiuni administrative:

- Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – 15% din suprafața parcelei

b. Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei

c. Funcțiuni comerciale:

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

d. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.

e. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

f. Funcțiuni de sănătate:

- Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav

g. Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

h. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

(2) Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 50%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 1,8

G – GOSPODĂRIE COMUNALĂ ÎN ȚESUT CONSTITUIT

Zona Funcțională M – Zona de gospodărie comunală în țesut constituit conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
G	Gospodărie comunală

G – Gospodărie comunală

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă situată în țesutul urban constituit, ocupată cu echipamente de gospodărie comunală.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

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

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

(3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(4) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări

prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni de gospodărire comunală

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(2) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (exemplu poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage cu minimum 5 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE

PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- (3) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
 - a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
 - b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
- (2) Fac excepție turnurile capelelor, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale. Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Se vor realiza plantații în lungul aleilor din cimitirele municipiului.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 2

E – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE ÎN ȚESUT CONSTITUIT

Zona Funcțională E – Zonă de activități economice în țesut constituit conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
Et	Zonă de activități economice cu caracter terțiar
Ei	Zonă de activități economice cu caracter industrial

Et – Zonă de activități economice cu caracter terțiar

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se desfășoară activități economice cu caracter terțiar.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

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

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

(3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;

e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

(5) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

(2) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

(3) Funcțiuni financiar-bancare

(4) Funcțiuni de cultură

(5) Funcțiuni de sănătate

(6) Funcțiuni de cult

(7) Funcțiuni de învățământ

(8) Funcțiuni sportive

(9) Funcțiuni de loisir privat

(10) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

(2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

(2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

(3) Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu.

(4) Se recomandă realizarea accesurilor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.

Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

(5) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

(2) Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

(2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) 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.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

- (3) 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.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (5) Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 2,4

Ei – Zonă de activități economice cu caracter industrial

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se desfășoară activități economice cu caracter industrial.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:
- a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
 - b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
 - c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- (2) După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.
- (3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii

existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni industriale.
- (2) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice
- (3) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban
- (4) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- (3) Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu.
- (4) Se recomandă realizarea accesurilor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (5) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

(2) Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) 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.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

(3) 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.

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

(5) Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.



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



SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 2,4

ED – ZONĂ DE CONSTRUCȚII AFERENTE LUCRĂRILOR EDILITARE ÎN ȚESUT CONSTITUIT

ZF ED – Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare în țesut constituit conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
ED	Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

ED – Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri ocupate de construcții tehnico-edilitare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

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

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

(3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(4) Modificările zonelor de protecție a construcțiilor aferente lucrărilor edilitare sau apariția unor noi se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a

documentațiilor tehnice.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

(2) Lucrările de întreținere, modernizare și extindere a rețelelor edilitare publice sunt considerate obiective de utilitate publică și generează servituți, conform legii.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Conform PUG.

(2) Pentru unitățile învecinate cu cartiere de locuințe colective, se recomandă, în funcție de posibilități și pe baza unor studii de specialitate și documentații de tip PUZ-PUD, eficientizarea utilizării suprafețelor sau relocarea activităților în vederea creării de rezerve de teren pentru echipamente publice și spații verzi. (ex. sediul societății Apă Canal SA, unde există necesitatea extinderii și modernizării școlii generale nr. 18).

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.

(2) În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentînd 60% din SN a nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(2) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu minimum 5 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- (3) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- (2) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
- a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
- b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

- (2) Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații

tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura perdele vegetale perimetrale, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.
- (2) Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (4) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
- (5) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform cerințelor tehnice. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 2,4

S – ZONĂ CU DESTINAȚIE SPECIALĂ ÎN ȚESUT CONSTITUIT

Zona Funcțională S – Zona cu destinație specială în țesut constituit conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
S	Zonă cu destinație specială

În cazul tuturor terenurilor cu destinație specială marcate pe planurile de reglementare urbanistică (A-03.1.0, A-03.1.1, A-03.1.2, A-03.1.3, A-03.1.4 și A-03.1.5) cu culoarea roz, respectiv în legină cu denumirea – Zonă cu destinație specială, se vor respecta prevederile din cadrul capitolului „Unități Teritoriale de Referință în țesut constituit” respectiv subcapitolul „S - zonă cu destinație specială în țesut constituit”. Astfel, indiferent de localizarea terenurilor încadrate în zona funcțională de zonă cu destinație specială, se vor aplica reglementări din cadrul UTR S – zonă cu destinație specială în țesut constituit.

S – Zonă cu destinație specială

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se desfășoară activități speciale cu caracter militar aflate în administrarea instituțiilor din Sistemul Național de Apărare, Ordine Publică și Siguranță Națională (MApN, MAI, SRI etc.).

SECȚIUNEA 2. PREVEDERI

(1) Potrivit art. 2 alin. (2) din Regulamentul General de Urbanism, aprobat prin H.G. 525/27 iunie 1996, construcțiile și amenajările cu caracter militar și special se exceptează de la prevederile Regulamentului General de Urbanism și se autorizează și se execută în condițiile stabilite de lege, în conformitate cu Procedura comună, aprobată prin Ordinul MDRAP/MCIN/MAI/SRJ/STS/MAPN/MJ/SIE/SPP nr. 2.212/2.391/M40/59/2.868/C/16.317/263/151/419/2018.

(2) În conformitate cu Precizările privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor, aprobate prin Ordinul nr. 3422/1995, administrația locală va solicita, prin certificatele de urbanism eliberate, obținerea avizului M.A.I. pentru:

- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări cu amplasament în proximitatea obiectivelor M.A.I. din intravilan (pe parcelele limitrofe obiectivelor speciale sau de cealaltă parte a străzii cu care acestea se învecinează);
- documentația tehnică pentru autorizarea oricăror lucrări, dacă urmează a se executa la mai puțin

de 2400m față de limita obiectivelor speciale ale M.A.I. situate în extravilan;

c. documentațiile de urbanism de tip PUZ sau PUD care se referă la teritorii ce cuprind sau sunt limitrofe obiectivelor speciale.

(3) Prin excepție de la alin. (2), obținerea avizului M.A.I. nu este necesară sau obligatorie pentru:

a. modificări interioare la clădirile existente (lucrări de modificare nestructurală, recompartimentări, tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, placaje, pardoseli și alte finisaje interioare, reparații sau înlocuiri la instalațiile interioare etc.);

b. pentru modificări exterioare privind repararea, protejarea sau conservarea clădirilor existente atunci când acestea nu implică modificări arhitectural-volumetrice;

c. lucrări de reparare privind căi de comunicație, dotări tehnico-edilitare subterane și aeriene, împrejmuiți și mobilier urban, amenajări de spații verzi, parcuri, piețe și celelalte lucrări de amenajare a spațiilor publice.

(4) Construirea, amplasarea și/sau desființarea clădirilor cu caracter special pe parcelă nu vor fi condiționate de elaborarea P.U.Z./P.U.D.;

(5) Imobilele încadrate în categoria Zonă cu destinație specială, localizate în interiorul zonei centrale delimitate prin prezenta documentație, nu se supun reglementărilor prevăzute prin Regulamentul Local de Urbanism pentru Zona Centrală.

T – ZONĂ DESTINATĂ TRANSPORTURILOR ÎN ȚESUT CONSTITUIT

Zona Funcțională T – Zona destinată transporturilor în țesut constituit conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
Tr	Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
Tf	Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

Tr – Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri destinate circulației rutiere, pietonale și velo.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la terenul care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la

prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier
- (2) Unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier
- (3) Terminale de persoane sau bunuri, depozite
- (4) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.
- (5) Funcțiuni de alimentație publică

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit terasele pentru restaurante doar dacă acestea nu afectează circulația pietonală.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- (3) Se vor asigura accesurile dimensionate pentru trafic greu.
- (4) Se recomandă realizarea accesurilor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.
- (5) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (6) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- (2) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

- a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
- b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine..

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.
- (2) Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (4) 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.
- (5) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Tf – Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri destinate circulației feroviare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:
- a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la terenul care generează PUZ.
 - b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
 - c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- (2) Modificările zonelor de protecție sau a zonelor de siguranță a infrastructurii aeriene se vor actualiza în baza de date a administrației publice și a instituțiilor cu responsabilități de avizare și aprobare a documentațiilor tehnice.
- (3) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Pasaaje carosabile și pietonale de traversare a căii ferate, conform PUG.
- (2) Conform PATJ Harghita se propun următoarele măsuri:
 - a. amenajarea pentru viteză sporită a traseului Brașov-Deda;
 - b. dublarea traseelor: Beclean – Toplița – Gheorgheni – Miercurea Ciuc - Brașov și Miercurea Ciuc – Onești;
 - c. introducerea unei legături feroviare noi, pe traseul Odorheiul Secuiesc – Siculeni.
- (3) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Conform PUG.
- (2) Se recomandă realizarea unor studii de specialitate pentru identificarea suprafețelor feroviare neutilizate sau subutilizate care pot face obiectul unor operațiuni de conversie funcțională și restructurare urbanistică.
- (3) Se recomandă amplasarea de panouri de protecție fonică și perdele vegetale pe segmentele de învecinare imediată a infrastructurii feroviare active cu zone de locuințe, luând în considerare concluziile și măsurile rezultate din elaborarea hărții de zgomot a municipiului, cf. HG 321/2005, modificată.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Instalații și amenajări feroviare
- (2) Unități de întreținere și depozitare aferente infrastructurii feroviare.
- (3) Terminale, depozite, centre de transfer (intermodal) de mărfuri
- (4) Construcții și instalații destinate transportului combinat
- (5) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare fonică sau chimică cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază..

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază..

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază..

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție instalațiile tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ



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



(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

(2) 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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura perdele vegetale de protecție pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

A – AGRICULTURĂ ÎN ȚESUT CONSTITUIT

Zona Funcțională A – Zona destinată agriculturii în țesut constituit conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
Ag	Grădini cu destinație agricolă în intravilan
At	Agroturism în intravilan

Ag – Grădini cu destinație agricolă în intravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Protejarea terenurilor agricole aflate în apropierea orașului este un obiectiv prioritar al strategiei de dezvoltare.

Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Harghita enumeră printre cele mai importante principii ale unei dezvoltări economice și sociale durabile „protejarea terenurilor agricole cu valoare economică ridicată, prin promovarea unor măsuri restrictive în procesul de scoatere a acestora din circuitul agricol în favoarea zonelor construite ale localităților”.

Criterii economice și ecologice impun, de asemenea păstrarea unei rezerve substanțiale de terenuri de producție agricolă în proximitatea orașului sau cele existente în intravilan cu rol ecologic-peisager, capabile să aprovizioneze, din resurse locale și pe trasee scurte piețele locale de produse agricole.

La fel de importantă este, pe termen mediu și lung, asigurarea unor rezerve de teren pentru extinderi ale orașului și obiective strategice de perspectivă a căror natură și necesitate nu pot fi prevăzute în prezent.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, acesta va prelua și detalia condițiile prevăzute de PUG și de prezentul regulament pentru zonele de urbanizare. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Suprafața minimă a teritoriului PUZ va fi 2 ha.
- categoriile funcționale vor fi cele specificate de PUG pentru zonele de urbanizare.

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

(3) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni agricole, cu excepția unităților zootehnice.
- (2) Împăduriri.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Ferme și unități zootehnice, numai în baza unor studii de impact asupra sănătății populației și mediului înconjurător, cu respectarea zonelor de protecție sanitară instituită prin aceste studii de impact.
- (2) Reglementarea extravilanului se va face cf. Lege 18/1991, art. 92 alin. (2).

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Este interzisă desființarea suprafețelor viticole și pomicole.
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții” și cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- (2) Se recomandă realizarea accesurilor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.
- (3) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Clădirile nu vor depăși înălțimea de 16 m, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt.
- (2) Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele, și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un

pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(2) 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.

(3) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 70% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.
- (2) Împrejmuirile vor fi realizate din țăruiși din lemn.
- (3) Porțiunile cuprinse între țăruiși nu vor fi opace.
- (4) Pentru aceste porțiuni se interzice utilizarea betonului și a tablei.
- (5) Înălțimea maximă admisă a împrejmuirilor este de 2m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 0,2.

At – Agroturism în intravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se află funcțiuni de agroturism inclusiv funcțiuni de turism, loisir, agrement, alimentație publică, atelier de prelucrare, etc. Funcțiunile enumerate anterior sunt completate de activități de agricultură și creșterea animalelor specifice zonei și obiceiurilor din Miercurea Ciuc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

(3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente ale clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

(3) Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

- (2) Funcțiuni de turism cu caracter extraurban
- (3) Funcțiuni de loisir public
- (4) Fermă de agrement/cu caracter educațional
- (5) Activități educaționale și de agrement
- (6) Restaurant, pensiune și camping
- (7) Atelier de prelucrare a produselor agricole
- (8) Magazin de prezentare
- (9) Fermă de agrement cu caracter educațional

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.
- (2) În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.
- (3) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

(2) Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, se admite o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, P+1+M, D+P+1+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

(2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice..

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.

- (3) Firidele de bransament vor fi integrate în înperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):
- (2) Funcțiuni de turism: 25% din suprafața parcelei.
- (3) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVee, UVt)..
- (4) Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.
- (5) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 40% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) P Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 50%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 1,8.

V – SPAȚII VERZI ÎN ȚESUT CONSTITUIT

Zona Funcțională V – Zona spațiilor verzi în țesut constituit conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
Va	Spații verzi cu rol de agrement
Vs	Spații verzi cu rol de complex sportive în țesut constituit
Ve	Spații verzi de protecție

Va – Spații verzi cu rol de agrement

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Utilizarea „Zonă verde cu rol de agrement” este definitivă și nu poate fi modificată.
- (2) Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (3) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (4) Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.
- (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
- (6) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:
 - a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
 - c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

- (2) Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.
- (3) Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:
- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
 - menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
 - regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
 - elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
 - identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
 - extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.
- (2) Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.
- (3) Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.
- (2) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile.
- (3) După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- (4) Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maximum 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- (5) Conform Legii 24/2007, art. 18, alin. (7): „(...) se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde”.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Conform PUZ sau PUD.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform PUZ sau PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform PUZ sau PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Conform PUZ sau PUD.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Conform PUZ sau PUD.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m.
- (2) Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.
- (2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
- (4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 10% Conform Legii 24/2007, art. 18, alin. (7): „(...) se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde”.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru zone cu suprafața mai mare de 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Pentru zone cu suprafața mai mică de 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (3) Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

Vs – Spații verzi cu rol de complex sportiv

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Utilizarea Zonă verde cu rol de bază sportivă este definitivă și nu poate fi modificată.
- (2) Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (3) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
- (4) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:
 - a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
 - c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.
- (2) Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.
- (3) Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:
 - a. protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
 - b. menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;

- c. regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d. elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e. identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f. extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.
- (2) Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.
- (3) Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților din România, Registrul Urbanistilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală.
- (2) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.
- (3) Funcțiuni sportive.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- (2) Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- (3) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a

terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Cu respectarea prevederilor Art 9 și 15 din Partea II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage cu minimum 10 m de aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform PUZ sau PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

(2) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, nu va depăși 7 m, cu excepția stadiouanelor.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (sport și agrement).
- (2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform specificului activității sportive sau recreaționale, de regulă transparente și demontabile.
- (2) Sunt permise gardurile vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite POT maxim de 50%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim = 0.5 calculat la nivelul întregului UTR.

Ve – Spații verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Planul Urbansitic General delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adiționarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie cu 66% din suprafața lor la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș.

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru „Ve – Spații verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru „Ve – Spații verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic”, aflată în zona de protecție a monumentelor din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

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

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

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

(2) Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

(3) Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

a. protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;

b. menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările

climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;

c. regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;

d. elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;

e. identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;

f. extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Păstrarea, respectiv includerea coridoarelor ecologice în domeniul public.
- (2) Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de specialitate.
- (3) Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUG.
- (4) Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.
- (5) Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală.
- (2) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.
- (3) Funcțiuni sportive.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este

definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

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

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care

se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași zone, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Conform prezentului regulament pentru UTR-urile adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

ZONE FUNCȚIONALE ÎN ȚESUT URBAN PROPUȘ SPRE RESTRUCTURARE

RI – ZONĂ DE RESTRUCTURARE A SUPRAFETELOR INDUSTRIALE, FERROVIARE, DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Zona Funcțională Ri – Zonă de restructurare a suprafețelor industriale, feroviare, de gospodărie comunală conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
RiM	Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare
RiIs	Instituții și servicii în țesut propus spre restructurare
RiL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre restructurare
RiP	Zonă verde cu rol de protecție în țesut propus spre restructurare

RiM – Zonă mixtă în țesut propus spre restructurare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodărie comunală cu activități cu caracter mixt - locuire, instituții și servicii. Componenta rezidențială este obligatorie, în vederea păstrării echilibrului funcțional la nivelul zonei. Schimbarea destinației și reorganizarea urbanistică a zonei se va face pe bază de PUZ, aprobat conform legii.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

d. obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

(2) După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire

pe baza PUZ, după caz.

(3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

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

(6) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la

prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

(5) Se admit lucrări de întreținere, reparații, retehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

(4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minimum 3 m față de aliniament.
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.
- (4) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcarii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.
- (3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.
- (4) Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Capitolul 3: Articolul 20 - Accesuri carosabile și Articolul 21 – Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.
- (2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.
- (2) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor colective.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

(3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în înșperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă.

(2) Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesurile carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.

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

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

(5) 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.

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

(7) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 20% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 70%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 1,6.

Rils – Instituții și servicii de interes general în țesut propus spre restructurare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodărire comunală cu instituții și servicii. Schimbarea destinației și reorganizarea urbanistică a zonei se va face pe bază de PUZ, aprobat conform legii.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

d. obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

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

(3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

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

(6) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

(3) Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative
- (2) Funcțiuni financiar-bancare
- (3) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (4) Funcțiuni de cult
- (5) Funcțiuni de cultură
- (6) Funcțiuni de învățământ
- (7) Funcțiuni de sănătate
- (8) Funcțiuni sportive
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (10) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public
- (11) Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)
- (12) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.
- (2) Se interzic extinderi și noi construcții industriale.
- (3) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
- (4) Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Se vor respecta realiniierile stabilite prin PUG, dacă este cazul.
(2) Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Capitolul 3: Articolul 20 - Accesuri carosabile și Articolul 21 – Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.
(2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+R, D+P+1+R, P+2+M, D+P+1+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(2) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(3) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

a. Funcțiuni administrative:

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

- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – 15% din suprafața parcelei

b. Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei

c. Funcțiuni comerciale:

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

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

d. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.

e. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

f. Funcțiuni de sănătate:

- Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav

g. Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

h. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

(2) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare, având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVee, UVp).

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

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 80%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 2,4.

RiL1 – Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre restructurare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodărire comunală cu locuințe. Schimbarea destinației și reorganizarea urbanistică a zonei se va face pe bază de PUZ, aprobat conform legii.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

reconstrucție ecologică, după caz.

(2) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe. Se va asigura, la nivelul subzonei, un mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe unifamiliale, locuințe semicolective și locuințe colective.

(2) Ponderea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilită prin PUZ.

(3) Se recomandă, de asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate, cuplate, înșiruite sau formule combinate.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

(2) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(3) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(4) Pentru locuințe individuale se admit servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp, neînchiriabilă;
- b. să aibă acces public limitat.

(5) Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, retehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

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

(4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.
- (2) Garajele și accesurile la parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m față de aliniament.
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.
- (3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3 m, iar lungimea calcanului rezultat să nu depășească 6 m.
- (4) Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.
- (2) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică de 10 m față de ferestrele locuințelor

colective.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: P+M, P+1+M, P+1+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

(2) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de branșament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

(2) 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.

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

(4) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesurile carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin

PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.

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

(6) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 40%.

(2) Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un POT maxim de 35%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0,5.

(2) Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+mansardă, cf. glosar anexat, se admite un CUT maxim de 0,7.

RiP – Zonă verde cu rol de protecție în țesut propus spre restructurare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Pentru drumuri aflate în intravilan zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona drumului (exclusiv ampriza), cf. Ordonanței 43/1997, republicată. Pentru Căi ferate aflate în intravilan, zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona de siguranță, cf. OUG 12/1998, republicată.

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

Pentru protecția zonelor rezidențiale aflate în vecinătatea unor zone industriale. Aceste zone vor contribui la suprafața totală a spațiilor verzi.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul Zonelor de

protecție se va face cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Extinderea, modernizarea, întreținerea infrastructurii sunt obiective de utilitate publică.

(2) Realizarea Sistemului național al perdelelor forestiere de protecție constituie obiectiv de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale orașului, sau între zone rezidențiale și cele cu caracter industrial.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a. construcții și instalații aferente drumurilor publice, de servire, de întreținere și de exploatare;
- b. parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c. conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

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

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

(3) Lucrările de investiții ale agenților economici și ale instituțiilor publice, care afectează zona de protecție a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Naționale de Căi Ferate C.F.R. - S.A. și

al Ministerului Dezvoltării Regionale și Locuinței, și anume:

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Conform cerințelor tehnice.

(2) În cazurile în care limitele astfel stabilite cuprind terenuri aflate în proprietate privată, se poate proceda la expropriere pentru cauză de utilitate publică, în condițiile legii.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

specifice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Conform cerințelor tehnice specifice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Conform cerințelor tehnice specifice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale orașului.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Conform cerințelor tehnice specifice.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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



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



RL – ZONĂ DE RESTRUCTURARE A SUPRAFEȚELOR NEINDUSTRIALE, CU COMPONENTĂ REZIDENȚIALĂ, AFLATE INSULAR ÎN ZONE CU CARACTER INDUSTRIAL

Zona Funcțională RL – Zonă de restructurare a suprafețelor neindustriale, cu componentă rezidențială, aflate insular în zone cu caracter industrial conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
RIM	Zonă mixtă nerezidențială în țesut propus spre restructurare

RIM – Zonă mixtă nerezidențială în țesut propus spre restructurare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Regulamentul permite ocuparea și utilizarea mai intensă a terenului și completarea funcțiunii predominante actuale - locuire - cu alte activități, inclusiv cu activități de interes general. Pentru asigurarea unui mixaj funcțional echilibrat, componenta rezidențială va fi în continuare reprezentată la nivel de parcelă. Operațiunea obligatorie de realiniere, prevăzută de regulament, vizează lărgirea amprizei stradale.

Trecerea în domeniul public a fâșiei rezultate din realiniere este compensată economic prin intensificarea ocupării și utilizării terenului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări pentru PUZ suprafața care include întregul UTR (toate parcelele riverane, pe ambele laturi ale bulevardului sau străzii, care fac obiectul aceleiași reglementări) și parcelele rezidențiale cu care se învecinează acestea pe limitele posterioare.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.
- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete ale întregului teritoriu PUZ.

(2) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

(2) Realinierea se consideră obiective de utilitate publică.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative
- (2) Funcțiuni financiar-bancare
- (3) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (4) Funcțiuni de cult
- (5) Funcțiuni de cultură
- (6) Funcțiuni de învățământ
- (7) Funcțiuni de sănătate

- (8) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (9) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- (10) Servicii aferente zonelor de locuințe
- (11) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- (12) Parterul clădirilor, în zona de contact cu strada, va fi ocupat în mod obligatoriu de utilizări diferite de cea de locuire.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Realinierea parcelelor este obligatorie. Prin realiniere, aliniamentul se va retrage cu 3 m, măsurat de la poziția inițială, în vederea modernizării și extinderii amprizei stradale.
- (2) Autorizația va putea fi condiționată de efectuarea dezmembrărilor pentru realizarea sistematizărilor stradale și a realinierilor stradale. Parcele rezultate și destinate realinierilor, cuprinse între aliniamentul vechi și cel retras, vor trece în proprietate publică gratuită sau în caz contrar vor fi grevate de o interdicție definitivă de construire cu excepția lucrărilor de interes și/sau utilitate publică.
- (3) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.
- (4) Se admit operațiuni de divizare, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:
 - a. indicii urbanistici POT și CUT se vor afla sub valorile maxime admise;
 - b. parcela va avea front la stradă;
 - c. reglementările privind dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor cuprinse în Capitolul 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (5) Se recomandă comasarea parcelelor alăturate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

de aliniament ca și clădirile alăturate.

- (2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minimum 3 m față de aliniament.
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.
- (4) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare de 15 m, măsurată de la aliniament.
- (2) După depășirea adâncimii de 15 m, măsurată de la aliniament, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.
- (3) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.
- (2) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol în zona cuprinsă între clădire și limita posterioară a parcelei.
- (3) Se recomandă amplasarea subterană a parcajelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă.

(2) Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesurile carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.

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

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

(5) 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.

(8) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 20% din suprafața totală. Restul terenului



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



va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un POT maxim de 70%.
- (2) Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un POT maxim de 40%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru parcelele cu adâncimea de cel mult 25 m, se admite un CUT maxim de 2,5.
- (2) Pentru parcelele cu adâncimea mai mare decât 25 m, se admite un CUT maxim de 1,6.

ZONE FUNCȚIONALE ÎN ȚESUT URBAN PROPUȘ SPRE URBANIZARE

UL – ZONĂ REZIDENȚIALĂ ÎN ȚESUT PROPUȘ SPRE URBANIZARE

Zona Funcțională UL – Zona rezidențială în țesut propus spre urbanizare conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
UL1	Locuințe cu regim redus de înălțime în țesut propus spre urbanizare
ULv	Zonă case de vacanță în țesut propus spre urbanizare

UL1 - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Pentru zonele marcate ca plan director pe planșa de reglementări urbanistice, se instituie obligativitatea întocmirii de PUZ, cu preluarea exactă a prevederilor din PUG pentru acea zonă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

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

(2) Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

(3) Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare realizate în vederea reconfigurării parcellarului agricol într-un parcellar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu doar prin PUZ aprobat conform legii.

(4) Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

(5) Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

(6) Orice intervenție asupra configurației terenului și asupra vegetației se realizează numai cu avizul administratorului ariei naturale protejate, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

(7) În cazul în care terenul se suprapune cu arie naturală protejată de interes comunitar, vor fi respectate următoarele: pe minim 40% din suprafața terenului va fi menținută / refăcută vegetația naturală, de tip pajiste, tufăriș, vegetație cu arbori. Compoziția vegetației va cuprinde numai specii autohtone corespunzătoare habitatului natural. Vor fi menținute zonele umede.

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

(9) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

(3) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

(4) Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi transferate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

(5) Pentru terenurile aflate în extravilan care se introduc în intravilan, cota procentuală minimă de teren ce

se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Porțiunea de teren se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor și se stabilește cu respectarea prevederilor art. 16, 25 și 27 din R.G.U, aprobat cu HG nr. 525/1996, pentru a asigura posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică respectiv posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.
- (2) Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Rețele de echipare edilitară.
- (2) Căi de acces carosabile și pietonale.
- (3) Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- (4) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- (5) Locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
 - b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- (2) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;

- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile cuprinse în Art. 9. „Parcelarea”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZ de reparcelare, dar clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.
- (2) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite 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 de 3 m.
- (2) Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre 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 de 3 m.
- (3) Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.
- (4) Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 7 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform PUZ de reparcelare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Conform PUZ de reparcelare, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „Condiții generale privitoare la construcții” și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.
- (2) Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de senzori unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

- (2) Fac excepție echipamentele publice, a căror înălțime va fi stabilită prin PUZ.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- (2) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (2) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.
- (3) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (4) În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

(5) Nu se admit soluții de echipare individuală privind eliminarea apelor menajere (fose septice etc) sau alimentarea cu apă.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) 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.
- (3) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minimum 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.
- (4) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).
- (5) Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesurile carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.
- (6) Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată locuințe) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare, incluse cf. PUG, în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) În cazul în care terenul se suprapune cu arie naturală protejată, gardul de împrejmuire trebuie să permită trecerea animalelor mici, în acest scop trebuie ridicat de la sol cu cel puțin 5 cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 30%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 0.6

ULv - Zonă case de vacanță în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar,

ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

b. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(2) Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.

(3) În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite, se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 10 ha, delimitat de căi de comunicație, ape, elemente de infrastructură sau păduri.

(4) Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

(3) Pentru terenurile aflate în extravilan care se introduc în intravilan, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută

În momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Porțiunea de teren se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor și se stabilește cu respectarea prevederilor art. 16, 25 și 27 din R.G.U, aprobat cu HG nr. 525/1996, pentru a asigura posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică respectiv posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Case de vacanță.
- (2) Spații verzi
- (3) Terenuri de sport
- (4) Locuri de joacă publice sau private.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.
- (2) Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 1000

mp și front la stradă de minimum 20 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m.
- (2) Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, cf. glosarului anexat.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (2) Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 10 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă.
- (2) Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4 m.
- (2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.
- (2) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.
- (3) Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, colectoare de energie geotermică etc.).
- (4) Sunt interzise în perimetrele hidrogeologice, marcate pe planșa de reglementări urbanistice, forajele adânci pt. apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5 m.
- (5) Sunt permise numai fântâni și colectoare de energie geotermică din apele freatice superioare până la o adâncime de 4,5m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.
- (2) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT max admis = 15%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT max admis = 0.25.

UM – ZONĂ MIXTĂ ÎN ȚESUT PROPUȘ SPRE URBANIZARE

Zona Funcțională M – Zona mixtă în țesut propus spre urbanizare conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
UM	Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare

UM – Zonă mixtă în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

(2) Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

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

(3) Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

(4) Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, „Condiții generale privitoare la construcții”. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

(5) Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

(6) Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

(3) Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi transferate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

(4) Pentru terenurile aflate în extravilan care se introduc în intravilan, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Porțiunea de teren se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor și se stabilește cu respectarea prevederilor art. 16, 25 și 27 din R.G.U, aprobat cu HG nr. 525/1996, pentru a asigura posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică respectiv posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

(2) Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Rețele de echipare edilitară.

(2) Căi de acces carosabile și pietonale.

- (3) Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- (4) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Locuințe, cu condiția asigurării la nivelul zonei studiate în PUZ, a unui mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe individuale, locuințe semicolective și locuințe colective.
- (2) Ponderea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilită prin PUZ. Se recomandă, de asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate, cuplate, înșiruite sau formule combinate.
- (3) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
 - b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- (4) Pentru locuințe colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:
 - a. spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor;
 - b. accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
 - c. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
 - d. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - e. activitatea să se desfășoare numai în interior;
 - f. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament.
- (2) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.
- (3) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite 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 3 m.
- (2) Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre 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 3 m.
- (3) Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.
- (4) Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 7 m.
- (5) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.
- (6) Garajele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Capitolul 3: Articolul 20 - Accesuri carosabile și Articolul 21 – Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.
- (2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

(3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă.

(2) Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesurile carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

(3) În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „Va – Spații verzi”.

- (4) Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (6) 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.
- (7) Parcajele la sol se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (8) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 60%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 1.6

UC – ZONĂ CENTRALĂ ÎN ȚESUT PROPUȘ SPRE URBANIZARE

Zona Funcțională UC – Zona centrală în țesut propus spre urbanizare conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
UCc	Zonă centrală în țesut propus spre urbanizare

UCc – Zonă centrală în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban. Centrele de cartier au rolul asigurării echipamentelor publice și a serviciilor pentru zonele de locuințe propuse.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

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

(2) Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

(3) Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

(4) Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

(5) Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

(3) Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi transferate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

(4) Pentru terenurile aflate în extravilan care se introduc în intravilan, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Porțiunea de teren se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor și se stabilește cu respectarea prevederilor art. 16, 25 și 27 din R.G.U., aprobat cu HG nr. 525/1996, pentru a asigura posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică respectiv posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare. Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

(2) Pentru organizarea și mobilarea urbanistică a zonei, se recomandă organizarea de concursuri de soluții, ca punct de plecare pentru elaborarea PUZ. Se va acorda o atenție deosebită asigurării de spații publice de calitate, în primul rând pietonale: piețe, scuaruri, alei, pasaje, spații verzi etc.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Rețele de echipare edilitară.
- (2) Căi de acces carosabile și pietonale.
- (3) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe
- (4) Funcțiuni administrative
- (5) Funcțiuni financiar-bancare
- (6) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (7) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (8) Funcțiuni de cultură
- (9) Funcțiuni de cult
- (10) Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform PUZ.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform PUZ.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții și rețeaua stradală

propusă prin PUG.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- (2) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.
- (3) Staționarea vehiculelor de aprovizionare și transport se va face în afara domeniului public. Se vor asigura spații rezervate acestui scop.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, D+P+R, P+1+M, D+P+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

- a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.
- b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10):

a. Funcțiuni administrative:

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

- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 15% din suprafața parcelei
 - b. Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei
 - c. Funcțiuni comerciale: 15% din suprafața parcelei
 - d. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.
 - e. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
 - f. Funcțiuni de sănătate:
 - Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil
 - Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav
 - g. Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ
 - h. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei
- (2) Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (4) 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.
- (5) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 2.

UIS – ZONĂ DE INSTITUȚII ȘI SERVICII ÎN ȚESUT PROPUȘ SPRE URBANIZARE

Zona Funcțională Uls – Zonă de instituții și servicii în țesut propus spre urbanizare conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
Uls	Zonă de instituții și servicii în țesut propus spre urbanizare

Uls – Zonă de instituții și servicii în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

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

(2) Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

(3) Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

(4) Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

(5) Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

(3) Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi transferate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

(4) Pentru terenurile aflate în extravilan care se introduc în intravilan, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Porțiunea de teren se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor și se stabilește cu respectarea prevederilor art. 16, 25 și 27 din R.G.U, aprobat cu HG nr. 525/1996, pentru a asigura posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică respectiv posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare. Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

(2) Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Rețele de echipare edilitară.

(2) Căi de acces carosabile și pietonale.

- (3) Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- (4) Funcțiuni administrative
- (5) Funcțiuni financiar-bancare
- (6) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (7) Funcțiuni de cult
- (8) Funcțiuni de cultură
- (9) Funcțiuni de învățământ
- (10) Funcțiuni de sănătate
- (11) Funcțiuni sportive
- (12) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (13) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public
- (14) Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)
- (15) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

a. se vor respecta realinierea stabilită prin PUG.

b. clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni cu acces public nelimitat, pe întreaga lungime a fațadei.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform PUZ cu respectarea următoarelor condiții:

a. se vor respecta realinierea stabilită prin PUG.

b. clădirile orientate spre spațiul public vor avea la parter funcțiuni cu acces public nelimitat, pe întreaga lungime a fațadei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

(2) Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

(3) Față de clădirile de locuințe, existente sau propuse, se va păstra o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

(4) Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Conform PUZ de reparație, cu respectarea Capitolului 3 din prezentul regulament, „Condiții generale privitoare la construcții”.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6 și RLU aferent PUG, Cap. 10):

a. Funcțiuni administrative:

- Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: 10% din suprafața parcelei
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 15% din suprafața parcelei

b. Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei

c. Funcțiuni comerciale: 15% din suprafața parcelei

d. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.

e. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

f. Funcțiuni de sănătate:

- Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav

g. Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

h. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

(2) Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

(3) Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens accesurile carosabile, trotuarele, parcajele

la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „V – Spații verzi”.

(4) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVee, UVp).

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

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 2,4

UIsT – Zonă de instituții și servicii turistice în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se

vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

(3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

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

(5) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

(3) Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul

Arhitecților din România și de Registrul Urbanistilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative
- (2) Funcțiuni financiar-bancare
- (3) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (4) Funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură
- (5) Funcțiuni de învățământ
- (6) Funcțiuni de sănătate
- (7) Funcțiuni sportive
- (8) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter extraurban
- (10) Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.
- (2) În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.
- (3) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Capitolul 3: Articolul 20 - Accesuri carosabile și Articolul 21 – Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.
- (2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+R, P+2+M, D+P+1+R, D+P+1+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

- a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.
- (3) Firidele de branșament vor fi integrate în înperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

a. Funcțiuni administrative:

- Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – 15% din suprafața parcelei

b. Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei

c. Funcțiuni comerciale:

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

d. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.

e. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

f. Funcțiuni de sănătate:

- Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav

g. Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

h. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

(2) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVee, UVp).

(3) Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 50%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 1,8.

UE – ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE ÎN ȚESUT PROPUȘ SPRE URBANIZARE

Zona Funcțională UE – Zonă de activități economice în țesut propus spre urbanizare conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
UEt	Zonă de activități economice cu caracter comercial în țesut propus spre urbanizare

UEt – Zonă de activități economice cu caracter comercial în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

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

(2) Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

(3) Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3. „Condiții generale privitoare la construcții”. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

(4) Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

(5) În urma aprobării PUZ, se poate solicita elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu, în vederea precizării condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului sau se poate întocmi documentația tehnică, pe baza PUZ, în vederea obținerii autorizației de construire.

(6) Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

(7) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări

prin intermediul PUZ sau PUD.

(8) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

(3) Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi transferate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

(4) Pentru terenurile aflate în extravilan care se introduc în intravilan, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Porțiunea de teren se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor și se stabilește cu respectarea prevederilor art. 16, 25 și 27 din R.G.U, aprobat cu HG nr. 525/1996, pentru a asigura posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică respectiv posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de

viabilizare și reparcelare. Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice
- (2) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban
- (3) Funcțiuni de loisir și agrement – în interiorul zonei
- (4) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, căi de acces carosabile și pietonale
- (5) Activități de industrie ușoară și de producție
- (6) Instituții și servicii economice
- (7) Rețele de echipare edilitară
- (8) Spații publice și spații verzi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

(2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

(2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

(3) Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu.

(4) Se recomandă realizarea accesurilor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

(5) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

(2) Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații

tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc)
- (5) În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (5) Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 25% din suprafața parcelei (cf. HG 525/1996).
- (6) Spațiile verzi pot fi comasate la nivelul unui grup de parcele sub formă de scuaruri plantate, locuri de odihnă sau terenuri de sport pentru cei care își desfășoară activitatea în zonă.
- (7) Nu pot fi considerate spații verzi parcajele la sol.
- (8) Suprafața minimă a spațiilor verzi poate fi redusă la 20% din suprafața parcelei, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare din proximitate având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVee, UVp).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 2,4

UG – GOSPODĂRIE COMUNALĂ ÎN ȚESUT PROPUȘ SPRE URBANIZARE

Zona Funcțională UG – Zona de gospodărie comunală în țesut propus spre urbanizare conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
UG	Gospodărie comunală în țesut propus spre urbanizare

UG – Gospodărie comunală în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

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

(2) Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

(3) Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii.

(4) Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

(5) În urma aprobării PUZ, se poate solicita elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu, în vederea precizării condițiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului sau se poate întocmi

documentația tehnică, pe baza PUZ, în vederea obținerii autorizației de construire.

(6) Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

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

(8) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servitutele generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

(2) Pentru terenurile aflate în extravilan care se introduc în intravilan, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Porțiunea de teren se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor și se stabilește cu respectarea prevederilor art. 16, 25 și 27 din R.G.U, aprobat cu HG nr. 525/1996, pentru a asigura posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică respectiv posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni de gospodărire comunală

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (exemplu poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu minimum 5 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- (3) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

- (2) Fac excepție turnurile capelelor, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- (2) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

- (3) Mobilierul urban al cimitirelor va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

- (2) 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.

- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura perdele vegetale perimetrale, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale. Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Se vor realiza plantații în lungul aleilor din cimitirele municipiului.

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

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

- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 2

UV – ZONĂ VERDE ÎN ȚESUT PROPUȘ SPRE URBANIZARE

Zona Funcțională UV – Zona verde în țesut propus spre urbanizare conține următoarele Subzone Funcționale:

Cod	Denumire
UVa	Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare
UVe	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare
Uvp	Păduri, împăduriri în țesut propus spre urbanizare

UVa – Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare / în zona de protecție a monumentelor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru „UVa – Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru „UVa – Zonă verde cu rol de agrement în țesut propus spre urbanizare”, aflată în zona de protecție a monumentelor din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(3) Utilizarea „Zonă verde cu rol de agrement” este definitivă și nu poate fi modificată.

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

(5) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

(6) Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

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

(8) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

(2) Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.

(3) Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

a. protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;

b. menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;

c. regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;

d. elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în

starea corespunzătoare funcțiilor lor;

e. identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;

f. extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

(4) Pentru terenurile aflate în extravilan care se introduc în intravilan, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Porțiunea de teren se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor și se stabilește cu respectarea prevederilor art. 16, 25 și 27 din R.G.U, aprobat cu HG nr. 525/1996, pentru a asigura posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică respectiv posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

(2) Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

(3) Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spații verzi și plantate de folosință generală

(2) Amenajări ale spațiului public

(3) Alei pietonale și ciclistice

(4) Lucrări de modelare a terenului

(5) Oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă

(6) Mobilier urban

- (7) Locuri de joacă pentru copii
- (8) Amenajări și instalații de agrement și loisir
- (9) Toalete publice.
- (10) Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
- (11) Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%. Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maximum 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

(2) Conform Legii 24/2007, art. 18, alin. (7): „(...) se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde”...

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Conform PUZ sau PUD.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform PUZ sau PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform PUZ sau PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Cap. 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

(2) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

(3) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2. fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

(2) Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(2) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(3) Mobilierul urban al cimitirelor va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

(2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

(3) Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Conform PUZ, PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform Legii 24/2007, art. 18, alin. (7): „(...) se pot amplasa pe un spațiu verde alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde”.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru zone cu suprafața mai mare de 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Pentru zone cu suprafața mai mică de 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (3) Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

UVs – Spații verzi cu rol de complex sportiv în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Utilizarea Zonă verde cu rol de bază sportivă este definitivă și nu poate fi modificată.
- (2) Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (3) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (4) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

- (2) Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.
- (3) Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:
- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
 - menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
 - regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
 - elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
 - identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
 - extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.
- (4) Pentru terenurile aflate în extravilan care se introduc în intravilan, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Porțiunea de teren se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor și se stabilește cu respectarea prevederilor art. 16, 25 și 27 din R.G.U, aprobat cu HG nr. 525/1996, pentru a asigura posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică respectiv posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.
- (2) Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.
- (3) Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală.

(2) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

(3) Funcțiuni sportive.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

(3) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Cu respectarea prevederilor Art 9 și 15 din Partea II. Reguli de bază privind modul de ocupare a terenurilor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage cu minimum 10 m de aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform PUZ sau PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

(2) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, nu va depăși 7 m, cu excepția stadioanelor.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (sport și agrement).

(2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

(2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

(3) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Conform specificului activității sportive sau recreaționale, de regulă transparente și demontabile.

(2) Sunt permise gardurile vii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite POT maxim de 50%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim = 0.5 calculat la nivelul întregului UTR.

UVe – Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Planul Urbanistic General delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adăugarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie cu 66% din suprafața lor la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș.

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

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

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

(4) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului

Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

(2) Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

(3) Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

a. protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;

b. menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;

c. regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;

d. elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;

e. identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;

f. extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Păstrarea, respectiv includerea coridoarelor ecologice în domeniul public.

(2) Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de specialitate.

(3) Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUG.

(4) Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

(5) Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la

prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.
- (5) Pentru terenurile aflate în extravilan care se introduc în intravilan, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Porțiunea de teren se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor și se stabilește cu respectarea prevederilor art. 16, 25 și 27 din R.G.U, aprobat cu HG nr. 525/1996, pentru a asigura posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică respectiv posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași zone, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Conform prezentului regulament pentru UTR-urile adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

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

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

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

UVp – Păduri, împăduriri în țesut propus spre urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Zona este parte a Fondului silvic sau îndeplinește condițiile legii de introducere în Fondul silvic. Administrarea și gestionarea zonei se va face conform Codului silvic și a Planurilor de Management specifice.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor Conform PUG.

(2) Măsurile de împădurire constituie obiective de utilitate publică. Este interzisă autorizarea executării altor construcții sau amenajări pe terenurile delimitate prin PUG pentru destinația „împădurire”.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Pentru zonele cu risc de alunecări de teren se vor lua măsurile prevăzute la capitolul 2 al prezentului regulament, Terenuri și zone cu regim special.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Conform Codului Silvic și amenajamentelor silvice.

ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

ZCP01 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CENTRU

ZCP01 – Zonă Construită Protejată Centru de interes național conține următoarele Subzone Istorice de Referință:

Cod	Denumire
ZCP01a	Subzona monumentelor istorice clasate în LMI 2015 și a propunerilor de clasare situate în afara ansamblului urban
ZCP01b	Subzona ansamblului urban
ZCP01c	Subzona construcțiilor apărute în secolul al XIX-lea, ce pastrează caracterul strazii pietonale, dar care se află în afara ansamblului urban
ZCP01d	Subzona locuințelor individuale din afara ansamblului urban
ZCP01e	Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă
ZCP01f	Subzona spațiilor verzi, de agrement și terenurilor de sport
ZCP01g	Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor

Structura reglementărilor urbanistice pentru zonele construite protejate (ZCP) este diferită față de cea pentru unități teritoriale de referință (UTR) și este prevăzută în metodologia de elaborare a Planurilor Urbanistice Zonale pentru Zone Construite Protejate (PUZCP).

ZCP01a - Subzona monumentelor istorice clasate în LMI 2015 și a propunerilor de clasare situate în afara ansamblului urban

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

A. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUIE PROTEJATE)

Zona Istorică de Referință ZCP01a conține următoarele Subzone Istorice de Referință:

a. SIR a.1 cu următoarele caracteristici: subzona cu valoare crescută din punct de vedere al patrimoniului construit ce cuprinde monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015, localizate în afara ansamblului urban și care include următoarele: Ansamblul Biserica romano-catolică – HR-II-a-B-12735, Biserica Sf. Apostoli – HR-II-m-B-12741, Banca Națională a României, azi Banca Carpatica – HR-II-m-B-12740, Casa Zakarias – HR-II-m-B-12736, Liceul teoretic Marton Aron – HR-II-a-B-12731, Cetatea Miko – HR-II-a-A-12726, Tribunalul județean – HR-II-m-B-12734, Primăria – HR-II-m-B-12725, Casa Gal – HR-II-m-B-12732, Casa Csiszer – HR-II-m-B-12733 și Reședința garnizoanei de grăniceri – HR-II-m-B-12727.

b. SIR a.2 cu următoarele caracteristici: subzona cu valoare crescută din punct de vedere al patrimoniului construit ce reprezintă subzona clădirilor propuse spre clasare situate în afara ansamblului urban care cuprinde clădirea de la adresa str. Pieței nr. 4, acestea având o valoare ambientale mare.

B. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt admise următoarele tipuri de activități păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală, activități reprezentative, activitate pentru public:

- a. sedii ale administrației publice;
- b. învățământ;
- c. cultură și culte;
- d. agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate/libere;
- e. comerț/servicii;
- f. locuire.

(2) Sunt admise cu condiționări desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.

(3) Sunt admise cu condiționări conversia funcțională a spațiului public cu amenajări pietonale și parcuri publice

C. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

- a. activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcare anormală a rețelilor, etc.);
- b. activitățile de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme unui standard stabilit pentru întreg mobilierul urban pe teritoriul zonei protejate sau în orice alte construcții provizorii amplasate pe domeniul public;
- c. benzinării, spălătorii auto;
- d. depozitare materiale refolosibile.

D. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

(1) Prezentul regulament acționează simultan cu regulamentul de realizare a fațadelor care a avut la bază Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) elaborat de S.C. ATR Line SRL.

(2) În aplicarea prezentului regulament, pentru orice intervenție asupra construcțiilor din SIR-urile aferente străzii Petőfi Sándor – Márton Áron se vor aplica atât prevederile din prezentul regulament, cât și regulile de realizare a fațadelor din cadrul P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) elaborat de S.C. ATR Line SRL.

(3) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

- (1) Parcelar de tip zonă centrală.
- (2) Obiectivele de utilitate publică în zonă: se prevăd zone neconstruibile spațiile publice (piețe, zone de belvedere).
- (3) În scopul menținerii țesutului urban istoric² valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

- (1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- (1) Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe).

3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile aflate în zonă se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Clădirile care se extind vor fi cuplate în raport cu limitele laterale ale parcelelor.
- (3) Se va asigura distanța de $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei, în cazul construcțiilor noi amplasate izolat sau cuplate pe o latură a acesteia. Distanța se măsoară perpendicular de la cel mai apropiat punct al construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, la limita de proprietate, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele cu limita de proprietate.
- (4) Distanța între construcțiile noi și limita posterioară a parcelei va fi $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției, dar nu mai mică de 3,00 m. Este permisă și construirea la limita posterioară a parcelei, în conformitate cu prevederile

²țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

Codului Civil.

(5) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00 m față de limita laterală sau posterioară, după criteriul distanței minime de 60 cm și evitarea scurgerilor de ape pluviale spre proprietatea vecină și/sau de 2,00 m pentru fereastra de vedere, stipulate în Codul civil. Această prevedere din prezentul RLU are ca scop păstrarea specificului istoric general de construire din Zona Construită Protejată a Municipiului Miercurea Ciuc.

(6) Nu se admite o retragere mai mică de 3,00m față de limita laterală.

4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

(2) Clădirile se vor menține pe pozițiile actuale în raport cu căile de circulație.

5. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Clasa B și construcțiile care au calitate ambientale se menține POT existent.

6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

a. Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip repere la nivelul zonei centrale protejate.

b. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accente de înălțime ce completează silueta urbană a orașului în zone special destinate, cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale.

(2) Înălțimea relativă

a. se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.

b. Pentru inserțiile noi sau clădirile ce nu sunt monument istoric sau cu valoare arhitecturală se admit înălțimi care se vor alinia la specificul frontului stradal. Nicio construcție nouă nu va depăși regimul de înălțime a celui mai înalt monument de pe aliniamentul frontului stradal. Se va impune regularizarea regimului de înălțime pentru crearea unei imagini coerente și unitare a străzilor din ZCP. Dacă nu există clădiri pe parcelele vecine, se poate lua ca referință, atât frontul de vis-a-vis, cât și frontul specific al străzilor.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Vor fi menținute (conservate/ restaurate/ puse în valoare) următoarele categorii de imobile:

a. imobilele sau părți componente ale imobilelor înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;

b. elemente arhitecturale și decorative (sistemul de acoperire: pante, învelitoare, coșuri de fum, copertine, balcoane loggii, tâmplării de lemn, feronerie, elemente de decor ale fațadei: arcade, frontoane, profile decorative) elemente de separare/ împrejmuire , elemente de mobilier urban

/sculpturi, amenajări ale spațiilor publice (pavimente, spații verzi) aferente imobilelor menționate mai sus.

(3) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

(4) Pentru imobilele înregistrate ca monument istoric, măsurile de conservare și protejare includ și elementele de arhitectura interioare (inventariate ca elemente valoroase): bolti, plafoane din grinzi de lemn, scări, profile decorative, picturi interioare, lambriuri, pardoseli și toate elementele funcționale cu valoare decorativă/istorică (ex. sobe) aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.

(5) Vor fi păstrate proporțiile volumului acoperișului. Nu se vor modifica volumetria și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care acestea au fost alterate de intervențiile ulterioare, caz în care se va reveni în mod obligatoriu la aspectul inițial.

(6) În cazul sistemelor de captare a energiei solare, acestea nu vor fi amplasate pe acoperișurile clădirilor, ci în curtea din spate sau pe acoperișul anexelor amplasate în partea posterioară a terenului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

(7) Se va acorda o atenție sporită decorațiilor prezente pe fațade: cele existente în stare bună se vor menține și se vor reabilita unde este cazul, iar în situațiile în care au fost alterate se vor reconstrui în stilul și tehnicile celor originale.

(8) Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste puternice pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

(9) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu nuanțe naturale, cu feronerie metalică. De asemenea, ușile din cu tâmplărie din lemn vor fi de asemenea reabilitate după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilitate se vor copia și vor fi înlocuite cu copii.

(10) Nu este permisă realizarea tâmplăriei din P.V.C. Se pot păstra elementele de tâmplărie din metal sau aluminiu doar dacă acestea fac parte din elementele originale ale construcțiilor.

(11) Nu este permisă închiderea balcoanelor și nici amplasarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor vizibile din domeniul public.

(12) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(13) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit³, întocmit de specialiști atestați

³ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
- b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Accesuri

- a. Caracteristicile accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.
- b. Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Circulații

- a. Se păstrează traficul auto numai pe străzile perimetrale specificate în planșa de circulație.
- b. În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).
- c. Se va desființa separarea prin borduri în cadrul spațiului public al piețelor, realizându-se demarcări vizuale între spații la nivel de textură și culoare a pavimentelor, se vor face amenajări prin mobilier urban (iluminat general și local, bănci, jardiniere, etc.), arborii sau spațiile verzi vor fi menținute în zonele existente.

9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

(1) Parcajele aferente funcțiunilor publice se vor asigura în afara spațiului drumului public și în zone lipsite de vizibilitate din domeniul public/trasee turistice. Pentru funcțiuni necesitând mai mult de 10 locuri de parcare, acestea se vor realiza într-un parcaj sau garaj colectiv realizat în afara zonei. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu «Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane» (indicativ P 132 - 93).

(2) Posibilitatea de amplasare a stațiilor de încărcare electrice în cadrul parcărilor amenajate.

10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Apa potabilă: Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.
- (2) Canalizare menajeră: Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajera.
- (3) Canalizare ape pluviale: Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica de colectare a acestora.
- (4) Rețele electrice, telefonice si CATV:
 - a. Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.
 - b. Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.
- (5) Gaze:
 - a. Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).
 - b. Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonanta cu cadrul istoric al fațadei.
- (6) Salubritate: Orice clădire trebuie sa fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spațiile verzi existente din registrul spațiilor verzi al municipiului Miercurea Ciuc, sunt interzise a primi o altă destinație.
- (2) Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optima a peisajului natural și construit.
- (3) În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.
- (4) Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unuia nou de talie înaltă.
- (5) Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE

- (1) Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii.
- (2) Pentru împrejmuirea monumentelor istorice si a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor.

(3) Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejurări:

- a. împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b. împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, clasa B și construcțiile care au valoare arhitecturală sau istorică deosebită se menține CUT existent.

14. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, clasa B și construcțiile care au valoare arhitecturală sau istorică deosebită nu se admite depășirea CUT existent.

ZCP01b - Subzona ansamblului urban

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

A. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

(1) Zona Istorică de Referință ZCP01b conține următoarele Subzone Istorică de Referință:

- a. ZCP01b1 cu următoarele caracteristici: subzona cu valoare crescută din punctul de vedere al patrimoniului construit ce cuprinde monumentele istorice situate interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721. Această subzonă cuprinde următoarele monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015: Clădirile fostei fabrici de bere – HR-II-a-B-12730, Casa – HR-II-m-B-12729, Ansamblu urban – locuințe cu magazin la parter – HR-II-m-B-12728, Clădirea Vigado, H.G.-II-m-21141.
- b. ZCP01b2 cu următoarele caracteristici: subzona cu valoare crescută din punctul de vedere al patrimoniului construit ce cuprinde clădirile propuse spre clasare din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721: clădirile de pe strada Petofi Sandor de la numerele poștale 1, 2, 3, 36 și 45, acestea având o valoare ambientală mare.
- c. ZCP01b3 cu următoarele caracteristici: subzona construcțiilor din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721, amplasate de o parte și de cealaltă a străzii pietonale Petofi Sandor. Subzona este caracterizată de clădiri amplasate înșiruit, pe aliniament, cu un regim de înălțime de P/P+1E, cu parter comercial și care au fost caracterizate ca având o valoare ambientală și istorică sporite. Această subzonă se suprapune vetrei localității.
- d. ZCP01b4 cu următoarele caracteristici: subzona locuințelor individuale din interiorul Ansamblului

Urban – HR-II-a-B-12721 amplasate înșiruit, pe aliniament, cu un regim de înălțime de P/P+1E, cu parcele cu forme regulate, alungite și cu dimensiuni medii. Subzona este localizată pe partea estică a străzii Marton Aron, la nord de monumentul istoric clasat în LMI 2015 - Clădirile fostei fabrici de bere – HR-II-a-B-12730.

e. ZCP01b5 cu următoarele caracteristici: subzona locuințelor individuale din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721 amplasate înșiruit, pe aliniament, cu parcele cu forme regulate pătrate și cu dimensiuni reduse. Regimul de înălțime specific este preponderent P/P+1E. Subzona este localizată pe partea estică a străzii Marton Aron, la sud de monumentul istoric clasat în LMI 2015 - Clădirile fostei fabrici de bere – HR-II-a-B-12730.

f. ZCP01b6 cu următoarele caracteristici: subzona din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721 ce cuprinde un țesut urban neomogen, cu forme distincte ale parcelelor și ale clădirilor, cu moduri distincte de amplasare față de limitele loturilor și funcțiuni mixte cuprinzând locuire, funcțiuni culte și instituții publice. Regimul de înălțime diferă, fiind cuprins în intervalul P/P+5E.

B. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Zonă rezidențială

Spații publice și spații plantate cu potențial de regenerare urbană

Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală; activități reprezentative, activitate pentru public:

- a. zone de loisir și petrecere a timpului liber cu spații plantate și spații publice;
- b. poduri pietonale și rutiere;
- c. cultură și culte;
- d. agrement și petrecerea timpului liber, inclusiv spații publice amenajate, plantate /libere;
- e. comerț/servicii;
- f. locuire;
- g. zone de regenerare urbană.

(2) Sunt admise cu condiționări desfășurarea de evenimente publice cu caracter cultural, religios sau festiv.

C. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt interzise funcțiunile:

- a. activități care generează noxe (zgomot, fum, supraîncărcare anormală a rețelilor, etc.);
- b. activitățile de comerț și prestări servicii în chioșcuri neconforme unui standard stabilit pentru întreg mobilierul urban pe teritoriul zonei protejate sau în orice alte construcții provizorii amplasate pe domeniul public;
- c. benzinării, spălătorii auto;
- d. depozitare materiale refolosibile.

D. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

- (1) Prezentul regulament acționează simultan cu regulamentul de realizare a fațadelor care a avut la bază Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) elaborat de S.C. ATR Line SRL.
- (2) În aplicarea prezentului regulament, pentru orice intervenție asupra construcțiilor din SIR-urile aferente străzii Petőfi Sándor – Márton Áron se vor aplica atât prevederile din prezentul regulament, cât și regulile de realizare a fațadelor din cadrul P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) elaborat de S.C. ATR Line SRL.
- (3) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:
 - a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
 - c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

- (1) Parcelar de tip zonă centrală
- (2) Obiectivele de utilitate publică în zonă: se prevăd zone neconstruibile spațiile publice (piețe, zone de belvedere)
- (3) În scopul menținerii țesutului urban istoric⁴ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

- (1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
- (2) Conform prevederilor prezentului Regulament, clădirile se vor menține pe pozițiile actuale către spațiile publice (străzi, piețe).

⁴țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor menține pe pozițiile actuale unele în raport cu altele pe aceeași parcelă.
- (2) Clădirile se vor menține pe pozițiile actuale în raport cu căile de circulație.
- (3) Excepție de la această regulă o fac clădirile care nu sunt clasate ca monument sau propuse spre clasare și care nu au valoare arhitecturală deosebită, aflate în cadrul incintei fostei Fabrici de Bere. În acest caz se permite extinderea clădirilor cu condiția de a respecta prevederile POT și CUT. Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (4) În cazul terenurilor neconstruite sau cu construcții (care nu sunt clasate sau propuse spre clasare în LMI sau cu valoare arhitecturală deosebită) degradate ce se propun spre demolare, clădirile noi se vor alinia la aliniament și vor păstra caracterul istoric specific străzii Petőfi Sándor – Márton Áron.
- (5) În cazul clădirilor cu servicii de alimentație publică la parter care vor să își extindă activitatea prin terase pe spațiul public, acest lucru este permis doar dacă nu se constrânge circulația pietonală. Se permite ocuparea cu terase a maxim 40% (20% pe o parte, și 20% pe cealaltă parte) din lățimea străzii pietonale Petőfi Sándor măsurată pe secțiunea aferentă fațadei clădirii. Extinderea serviciilor de alimentație pe domeniul public se face doar în baza unei autorizații din partea Primăriei Miercurea Ciuc.

4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Clădirile aflate în zonă se vor menține pe pozițiile actuale.
- (2) Amplasarea construcțiilor secundare noi în interiorul parcelei se va realiza prin extinderea construcției principale sau prin alipirea la calcanele existente astfel încât acestea să nu fie vizibile din stradă.
- (3) Distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă va fi ½ din înălțimea construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 3,00 m. Distanța se măsoară perpendicular între cele mai apropiate puncte ale construcțiilor inclusiv cornișă, balcon, loggie, în ambele cazuri în care construcțiile sunt paralele și neparalele între ele.

5. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Clasa B și construcțiile care au calitate ambientale se menține POT existent.
- (2) Procentul maxim de Ocupare a Terenurilor (POT) pentru ZCP01b1 (*subzona cu valoare crescută din punctul de vedere al patrimoniului construit ce cuprinde monumentele istorice situate în interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721. Această subzonă cuprinde următoarele monumente istorice clasate în Lista Monumentelor Istorice 2015: Clădirile fostei fabrici de bere – HR-II-a-B-12730, Casa – HR-II-m-B-12729, Ansamblu urban – locuințe cu magazin la parter – HR-II-m-B-12728, Clădirea Vigado, H.G.-II-m-21141*) este de 50%, indiferent de utilizarea funcțională.
- (3) Procentul maxim de Ocupare a Terenurilor (POT) pentru ZCP01b2 (*subzona cu valoare crescută din punctul de vedere al patrimoniului construit ce cuprinde clădirile propuse spre clasare din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721: clădirile de pe strada Petőfi Sándor de la numerele poștale 1, 2, 3, 36 și 45, acestea având o valoare ambientală mare*) se menține conform situației existente și nu se va

modifica.

(4) Procentul maxim de Ocupare a Terenurilor (POT) pentru ZCP01b3 (subzona construcțiilor din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721, amplasate de o parte și de cealaltă a străzii pietonale Petofi Sandor. Subzona este caracterizată de clădiri amplasate înșiruit, pe aliniament, cu un regim de înălțime de P/P+1E, cu parter comercial și care au fost caracterizate ca având o valoare ambientală și istorică sporite. Această subzonă se suprapune vetrei localității) este de 60%, indiferent de utilizarea funcțională.

(5) Procentul maxim de Ocupare a Terenurilor (POT) pentru ZCP01b4 (subzona locuințelor individuale din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721 amplasate înșiruit, pe aliniament, cu un regim de înălțime de P/P+1E, cu parcele cu forme regulate, alungite și cu dimensiuni medii. Subzona este localizată pe partea estică a străzii Marton Aron, la nord de monumentul istoric clasat în LMI 2015 - Clădirile fostei fabrici de bere – HR-II-a-B-12730) este de 60%, indiferent de utilizarea funcțională.

(6) Procentul maxim de Ocupare a Terenurilor (POT) pentru ZCP01b5 (subzona locuințelor individuale din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721 amplasate înșiruit, pe aliniament, cu parcele cu forme regulate pătrate și cu dimensiuni reduse. Regimul de înălțime specific este preponderent P/P+1E. Subzona este localizată pe partea estică a străzii Marton Aron, la sud de monumentul istoric clasat în LMI 2015 - Clădirile fostei fabrici de bere – HR-II-a-B-12730) este:

- a. Construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și pentru construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită: se menține POT existent.
- b. Construcții care nu se încadrează în categoriile menționate mai sus: 70%
- c. În cazuri excepționale, se admite un POT cuprins între 70% și 80%, dacă funcțiunea dorită (alta față de locuire) nu dispune de suficient spațiu util pentru a se desfășura în condiții normale conform normativelor în vigoare

(7) Procentul maxim de Ocupare a Terenurilor (POT) pentru ZCP01b6 (subzona din interiorul Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721 ce cuprinde un țesut urban neomogen, cu forme distincte ale parcelelor și ale clădirilor, cu moduri distincte de amplasare față de limitele loturilor și funcțiuni mixte cuprinzând locuire, funcțiuni culte și instituții publice. Regimul de înălțime diferă, fiind cuprins în intervalul P/P+5E) este:

- a. Construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și pentru construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită: se menține POT existent.
- b. Pentru terenurile cu construcții sau fragmente de construcții destinate locuințelor colective și a terenurile amplasate la intersecție dintre străzi principale⁵, se admite un POT maxim de 60%.
- c. Pentru terenurile cu construcții sau fragmente de construcții care nu se încadrează în categoriile menționate mai sus, se admite un POT maxim de 50%.

(8) Pentru zonele de conversie funcțională sau regenerare urbană, procentul maxim de ocupare al terenului se va stabili prin PUZ.

⁵ În scopul definirii indicatorilor urbanistici, se delimitează terenurile de la intersecțiile străzilor principale. Aceste terenuri sunt amplasate la str. Gal Sandor intersecție cu str. Petofi Sandor și la str. Kossuth Lajos intersecție cu str. Petofi Sandor / Marton Aron.

6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Înălțimea absolută

- a. Nicio construcție nouă nu va depăși accentele de înălțime de tip repere la nivelul zonei centrale protejate.
- b. Pot exista excepții de propuneri ale unor potențiale noi accente de înălțime ce completează skyline-ul orașului în zone special destinate, cu condiția elaborării unor studii de specialitate și prin proiecte operaționale.

(2) Înălțimea relativă

- a. Se păstrează cu precădere înălțimea clădirilor existente.
- b. Pentru inserțiile noi sau clădirile ce nu sunt monument istoric sau cu valoare arhitecturală se admit înălțimi care se vor alinia la specificul frontului stradal.
- c. Se va impune regularizarea regimului de înălțime pentru crearea unei imagini coerente și unitare a străzilor din ZCP.
- d. Nicio construcție nouă nu va depăși regimul de înălțime a celui mai înalt monument de pe aliniamentul frontului stradal.
- e. În cazul calcanelor formate spre parcele pe care se inserează construcții noi, se va respecta regimul de înălțime al clădirii cu calcan. În niciun caz, nu se va depăși configurația regimului de înălțime de D+P+2E+M.
- f. Dacă nu există clădiri pe parcelele vecine, se poate lua ca referință, atât frontul de vis-a-vis, cât și frontul specific al străzilor.

(3) Pentru ZCP01b1: Clădirile își vor menține înălțimea actuală, atât la cornișa superioară, cât și la coama acoperișului, măsurată în punctul cel mai înalt. În cazul fostei Fabrici de Bere, pentru a conserva vizibilitatea asupra clădirii principale și a fostului turn de germinare, clădirile noi vor avea un regim de înălțime maxim parter, cu înălțimea maximă la cornișă de 4 m și la coamă de maxim 6 m.

(4) Pentru ZCP01b2: Clădirile își vor menține înălțimea actuală, atât la cornișa superioară, cât și la coama acoperișului, măsurată în punctul cel mai înalt.

(5) Pentru ZCP01b3 și ZCP01b5: Construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și pentru construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită își vor menține înălțimea actuală, atât la cornișa superioară, cât și la coama acoperișului, măsurată în punctul cel mai înalt. Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții care nu se încadrează în categoriile menționate mai sus nu se va depăși configurația P+1+M, după cum urmează: înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m; înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

(6) Pentru ZCP01b4: Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții, indiferent de utilizarea funcțională, nu se va depăși configurația P+1, după cum urmează: înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m; înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

(7) Pentru ZCP01b6: Construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și pentru construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită își vor menține înălțimea actuală, atât la cornișa superioară, cât și la coama acoperișului, măsurată în punctul cel mai înalt. Pentru construcții sau fragmente de construcții destinate locuințelor colective și a terenurile amplasate la intersecție dintre străzi principale nu se va depăși configurația P+4, după cum urmează: înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m; înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 19 m. Pentru clădirile amplasate la intersecțiile dintre străzile principale, se admite depășirea regimului de înălțime din configurația de mai sus, cu condiția de a respecta prevederile de la Secțiunea 3 – Posibilități maxime de utilizare a terenului. În orice caz, volumul cel mai înalt nu va depăși înălțimea absolută de 26 m. În cazul în care construcții sau fragmente de construcții destinate locuințelor colective și construcțiile de pe terenurile amplasate la intersecție dintre străzi principale formează calcane, clădirile noi care se vor construi pe parcelele vecine se vor alipi și vor păstra înălțimea volumului ce formează calcan. Se admite un etaj retras în plus față de înălțimea calcanului cu condiția ca, calcanul să nu fie vizibil din spațiul public. Pentru construcții sau fragmente de construcții care nu se încadrează în categoriile de mai sus, indiferent de utilizarea funcțională, nu se va depăși configurația P+1+M, după cum urmează: înălțimea maximă admisă măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m; înălțimea maximă admisă măsurată la coama acoperișului sau la aticul ultimului nivel retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Vor fi menținute (conservate/restaurate / puse în valoare) următoarele categorii de imobile:

- a. imobilele sau părți componente ale imobilelor înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;
- b. elemente arhitecturale și decorative (sistemul de acoperire: pante, învelitoare, coșuri de fum, copertine, balcoane loggii, tâmplării de lemn, feronerie, elemente de decor ale fațadei: arcade, frontoane, profile decorative) elemente de separare/ împrejmuire , elemente de mobilier urban /sculpturi, amenajări ale spațiilor publice (pavimente, spații verzi) aferente imobilelor menționate mai sus.

(2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

(3) Pentru imobilele înregistrate ca monument istoric, măsurile de conservare și protejare includ și elementele de arhitectura interioare (inventariate ca elemente valoroase): bolti, plafoane din grinzi de lemn, scări, profile decorative, picturi interioare, lambriuri, pardoseli și toate elementele funcționale cu valoare decorativă/istorică (ex. sobe) aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.

(4) Vor fi păstrate proporțiile volumului acoperișului. Nu se vor modifica volumetria și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care acestea au fost alterate de intervențiile ulterioare, caz în care se va reveni în mod obligatoriu la aspectul inițial.

(5) În cazul sistemelor de captare a energiei solare, acestea nu vor fi amplasate pe acoperișurile clădirilor, ci în curtea din spate sau pe acoperișul anexelor amplasate în partea posterioară a terenului, astfel încât să se

păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

(6) Se va acorda o atenție sporită decorațiilor prezente pe fațade: cele existente în stare bună se vor menține și se vor reabilita unde este cazul, iar în situațiile în care au fost alterate se vor reconstrui în stilul și tehnicile celor originale.

(7) Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste puternice pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

(8) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu nuanțe naturale, cu feronerie metalică. De asemenea, ușile din cu tâmplărie din lemn vor fi de asemenea reabilitate după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilitate se vor copia și vor fi înlocuite cu copii.

(9) Nu este permisă realizarea tâmplăriei din P.V.C. Se pot păstra elementele de tâmplărie din metal sau aluminiu doar dacă acestea fac parte din elementele originale ale construcțiilor.

(10) Nu este permisă închiderea balcoanelor și nici amplasarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor vizibile din domeniul public.

(11) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(12) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit⁶, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

⁶ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

(1) Accesuri:

a. Caracteristicile accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.

b. Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Circulații:

a. Se păstrează traficul auto numai pe străzile perimetrale specificate în planșa de circulație.

b. În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

c. Se va desființa separarea prin borduri în cadrul spațiului public al piețelor, realizându-se demarcări vizuale între spații la nivel de textură și culoare a pavimentelor, se vor face amenajări prin mobilier urban (iluminat general și local, bănci, jardiniere, etc.), arborii sau spațiile verzi vor fi menținute în zonele existente.

9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

(1) Parcajele aferente funcțiunilor publice se vor asigura în afara spațiului drumului public și în zone lipsite de vizibilitate din domeniul public/trasee turistice. Pentru funcțiuni necesitând mai mult de 10 locuri de parcare, acestea se vor realiza într-un parcaj sau garaj colectiv realizat în afara zonei. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu «Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane» (indicativ P 132 - 93).

(2) Posibilitatea de amplasare a stațiilor de încărcare electrice în cadrul parcărilor amenajate.

10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

(1) Orice amenajare urbana care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile și la rețeaua de canalizare a apelor menajere și colectare a apelor meteorice.

(2) Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran. Branșamentele, vor trebui integrate/ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

(3) Toate conductele de alimentare cu gaze naturale în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală). Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonantă cu cadrul istoric al fațadei.

(4) Orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere

adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

(5) Cutiile tehnice aferente echipamentelor de măsurare, evacuare și distribuție ale rețelelor de utilități vor fi integrate discret în arhitectură, fiind montate mascat, în nișe, ambrazuri sau ganguri, fără a afecta ori acoperi elementele decorative sau de ritmare ale fațadelor; în același sens, pentru menținerea coerenței vizuale a cadrului construit, nu se vor amplasa antene TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în zone vizibile din circulațiile publice, fiind interzisă și dispunerea aparentă a cablurilor CATV.

(6) Totodată, se încurajează adoptarea unor soluții sustenabile la nivelul amplasamentului, precum amenajarea unor spații dedicate compostării materialelor organice (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.), realizarea unor sisteme de captare și reutilizare a apelor pluviale, precum și integrarea panourilor fotovoltaice sau solare într-o manieră care să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător.

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Pentru ZCP01b1, ZCP01b2, ZCP01b3 și ZCP01b4: terenurile aferente construcțiilor sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și pentru construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită se menține procentul de spațiu plantat pe parcelă (PSP) existent.

(2) Pentru ZCP01b5: terenurile aferente construcțiilor sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și pentru construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită se menține procentul de spațiu plantat pe parcelă (PSP) existent. Pentru terenurile aferente construcțiilor care nu se încadrează în categoria de mai sus, indiferent de utilizarea funcțională, se propune un procent minim de spațiu plantat pe parcelă (PSP) de 10%.

(3) Pentru ZCP01b6: terenurile aferente construcțiilor sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și pentru construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită se menține procentul de spațiu plantat pe parcelă (PSP) existent. Pentru construcții sau fragmente de construcții destinate locuințelor colective și a terenurile amplasate la intersecție dintre străzi principale se propune un procent minim de spațiu plantat pe parcelă (PSP) de 10%. Pentru terenurile aferente construcțiilor care nu se încadrează în categoria de mai sus, indiferent de utilizarea funcțională, se propune un procent minim de spațiu plantat pe parcelă (PSP) de 20%.

(4) Pentru terenul fostei Fabrici de Bere se propune reorganizarea spațiului liber de construcții de pe parcelă pentru a ajunge la un procent de minim 20% spațiu plantat (măsurat la nivelul întregii zone reglementate)

(5) Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(6) În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului. Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unui nou de talie înaltă.

(7) Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂTĂȚI AGRESIVE

(1) Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii.

Pentru împrejmuirea monumentelor istorice și a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor.

(2) Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejmui:

- a. împrejmuii opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- b. împrejmuii transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, clasa B și construcțiile care au valoare arhitecturală sau istorică deosebită se menține CUT existent.

14. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT

(1) Pentru toate subzonele din ZCP01b: construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, clasa B și construcțiile care au valoare arhitecturală sau istorică deosebită nu se admite depășirea CUT existent.

(2) Pentru terenul aferent fostei Fabrici de Bere se admite depășirea CUT (măsurat la nivelul întregii zone reglementate) cu condiția de a respecta prevederile POT și regimul de înălțime.

(3) Pentru ZCP01b3: Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții care nu se încadrează în categoriile menționate mai sus, se admite depășirea CUT doar prin intermediul mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 2) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 3) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent. În orice caz, nu se admite depășirea CUT de 1.56.

(4) Pentru ZCP01b4: Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții, cu altă funcțiune față de locuire, se admite depășirea CUT doar prin intermediul mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 2) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 3) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent. În orice caz, nu se admite depășirea CUT de 1.20.

(5) Pentru ZCP01b5: Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții, cu altă funcțiune față de locuire, se admite depășirea CUT doar prin intermediul mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 2) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 3) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent. În orice caz, nu se admite depășirea CUT de 1.82.

(6) Pentru ZCP01b6: Pentru construcții sau fragmente de construcții destinate locuințelor colective și a terenurile amplasate la intersecție dintre străzi principale, dar și pentru inserțiile noi care se alipesc la calcanele existente ale clădirilor în cauză, se propune CUT maxim de 1.80. Pentru terenurile aferente construcțiilor care nu se încadrează în categoriile menționate mai sus, se propune CUT maxim de 1.30.

ZCP01c - Subzona construcțiilor apărute în secolul al XIX-lea, ce păstrează caracterul strazii pietonale, dar care se află în afara ansamblului urban

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

A. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

(1) Zona Istorică de Referință ZCP01c conține următoarele Subzone Istoric de Referință:

a. SIR c.1 cu următoarele caracteristici: subzona construcțiilor apărute în secolul al XIX-lea, ce păstrează caracterul străzii pietonale Petofi Sandor, dar care se afla în afara Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721. Această subzonă cuprinde construcții amplasate înșiruit pe aliniament și au preponderant parter comercial, similar ZCP01b3.

B. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Locuințe individuale (unifamiliale) și servicii aferente funcțiunii de locuire.

(2) Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală; activități reprezentative, activitate pentru public:

- a. sedii ale administrației publice;
- b. funcțiuni de cultură;
- c. comerț/servicii;
- d. echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- e. funcțiuni de turism cu caracter intraurban;

C. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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

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

(3) Sunt interzise funcțiunile industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

D. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABLE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

(1) Prezentul regulament acționează simultan cu regulamentul de realizare a fațadelor care a avut la bază Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) elaborat de S.C. ATR Line SRL.

(2) În aplicarea prezentului regulament, pentru orice intervenție asupra construcțiilor din SIR-urile aferente străzii Petőfi Sándor – Márton Áron se vor aplica atât prevederile din prezentul regulament, cât și regulile de realizare a fațadelor din cadrul P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) elaborat de S.C. ATR Line SRL.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

- (1) Parcelar de tip zonă centrală
- (2) Obiectivele de utilitate publică în zonă: se prevăd zone neconstruibile spațiile publice (piețe, zone de belvedere)
- (3) În scopul menținerii țesutului urban istoric⁷ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

- (1) Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile vor respecta morfologia actuală a parcelarului și dispunerea fondului construit și acestea vor fi dispuse înșiruit în raport cu clădirile vecine.

4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

5. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, Clasa B și construcțiile care

⁷țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

au calități ambientale se menține POT existent.

(3) Procentul maxim de Ocupare a Terenurilor (POT) pentru ZCP01c (*subzona construcțiilor apărute în secolul al XIX-lea, ce pastrează caracterul străzii pietonale Petofi Sandor, dar care se afla în afara Ansamblului Urban – HR-II-a-B-12721. Această subzonă cuprinde construcții amplasate înșiruit pe aliniament și au preponderant parter comercial, similar ZCP01b3*) este:

- a. Construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric existente sau propuse și pentru construcțiile care au valoare arhitecturală deosebită: se menține POT existent.
- b. Construcții care nu se încadrează în categoriile menționate mai sus se admite un POT de 50%, indiferent de utilizarea funcțională.

6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Vor fi menținute (conservate/restaurate / puse în valoare) următoarele categorii de imobile:

- a. imobilele sau părți componente ale imobilelor înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;
- b. elemente arhitecturale și decorative (sistemul de acoperire: pante, învelitoare, coșuri de fum, copertine, balcoane loggii, tâmplării de lemn, feronerie, elemente de decor ale fațadei: arcade, frontoane, profile decorative) elemente de separare/ împrejmuire , elemente de mobilier urban /sculpturi, amenajări ale spațiilor publice (pavimente, spații verzi) aferente imobilelor menționate mai sus.

(2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

(3) Pentru imobilele înregistrate ca monument istoric, măsurile de conservare și protejare includ și elementele de arhitectura interioare (inventariate ca elemente valoroase): bolti, plafoane din grinzi de lemn, scări, profile decorative, picturi interioare, lambriuri, pardoseli și toate elementele funcționale cu valoare decorativă/istorică (ex. sobe) aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.

(4) Se va utiliza acoperirea în șarpantă cu 2 sau 4 ape, păstrându-se proporțiile specifice ale volumelor acoperișurilor. Nu se va modifica volumetria și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care cea existentă s-a realizat prin schimbarea materialul original, caz în care se va reveni la forma și materialul original.

(5) În cazul sistemelor de captare a energiei solare, acestea nu vor fi amplasate pe acoperișurile clădirilor, ci în curtea din spate sau pe acoperișul anexelor amplasate în partea posterioară a terenului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

(6) Se va acorda o atenție sporită decorațiilor prezente pe fațade: cele existente în stare bună se vor menține și se vor reabilita unde este cazul, iar în situațiile în care au fost alterate se vor reconstrui în stilul și tehnicile celor originale.

(7) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu nuanțe naturale, cu feronerie metalică. De asemenea, ușile din cu tâmplărie din lemn vor fi de asemenea reabilitate după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilitate se vor copia și vor fi înlocuite cu copiile.

(8) Nu este permisă realizarea tâmplăriei din P.V.C. Se pot păstra elementele de tâmplărie din metal sau aluminiu doar dacă acestea fac parte din elementele originale ale construcțiilor.

(9) Nu este permisă închiderea balcoanelor și nici amplasarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor vizibile din domeniul public.

(10) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(11) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit⁸, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
- b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Accesuri:

- a. Caracteristicile accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minimale privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.
- b. Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilități de acces auto

⁸ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Circulații:

a. În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

(1) Parcajele aferente funcțiilor publice se vor asigura în afara spațiului drumului public și în zone lipsite de vizibilitate din domeniul public/trasee turistice. Pentru funcțiuni necesitând mai mult de 10 locuri de parcare, acestea se vor realiza într-un parcaj sau garaj colectiv realizat în afara zonei. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu «Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane» (indicativ P 132 - 93) .

(2) Posibilitatea de amplasare a stațiilor de încărcare electrice în cadrul parcărilor amenajate.

10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

(1) Apa potabilă: Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

(2) Canalizare menajeră: Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajera.

(3) Canalizare ape pluviale: Amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora.

(4) Rețele electrice, telefonice și CATV:

a. Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.

b. Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

(5) Gaze:

a. Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).

b. Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protecție a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonantă cu cadrul istoric al fațadei.

(6) Salubritate: Orice clădire trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile verzi existente din registrul spațiilor verzi al municipiului Miercurea Ciuc, sunt interzise a primi o

altă destinație.

(2) Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optimă a peisajului natural și construit.

(3) În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.

(4) Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unui nou de talie înaltă.

(5) Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂTĂȚI AGRESIVE

(1) Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii.

(2) Pentru împrejmuirea monumentelor istorice și a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor.

(3) Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejurări:

a. împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b. împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, clasa B și construcțiile care au calitate arhitecturală sau istorice deosebite se menține CUT existent.

(2) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții care nu se încadrează în categoriile de mai sus și care sunt destinate locuințelor individuale nu se va depăși CUT de 1.56.

(3) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții care nu se încadrează în categoriile de mai sus și care sunt destinate altor funcțiuni în afară de locuire nu se va depăși CUT de 2.16.

14. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, clasa B și construcțiile care au valoare arhitecturală sau istorică deosebită nu se admite depășirea CUT existent.

(2) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții care nu se încadrează în categoriile menționate mai sus, se admite depășirea CUT doar prin intermediul mansardarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului stabilite prin studiul de inserție în sit (definit la art. 11, alin. 12). În cazul mansardărilor, pentru calculul

coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent. În orice caz, nu se admite depășirea CUT de 1.56 pentru funcțiuni de locuire și 2.16 pentru alte funcțiuni.

ZCP01d - Subzona locuințelor individuale din afara ansamblului urban

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

A. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

(1) Zona Istorică de Referință ZCP01d conține următoarele Subzone Istoric de Referință:

- a. ZCP01d1 cu următoarele caracteristici: subzona țesutului urban vechi, apărut la început de secol XIX, caracterizat de un parcelar destinat locuințelor individuale și având forme dreptunghiulare și un raport al laturilor de $\frac{1}{2}$ sau $\frac{1}{3}$. Clădirile sunt amplasate izolat pe parcelă, tip vagon, amplasate pe alinament, iar regimul de înălțime este preponderent parter.
- b. ZCP01d2 cu următoarele caracteristici: subzonă de locuințe individuale, aplatată pe partea vestică a străzii Marton Aron, la vest de Liceul teoretic Marton Aron – HR-II-a-B-12731. Parcelarul este caracterizat de forme dreptunghiulare, cu un raport al laturilor de aproximativ $\frac{1}{12}$, cu suprafețe mari. Fondul construit este amplasat izolat pe lot, alipit pe latura nordică și pe aliniament, cu un regim de înălțime preponderant parter.
- c. ZCP01d3 cu următoarele caracteristici: subzonă situată pe strada Marton Aron, de o parte și de cealaltă a sa, la sud de Liceul teoretic Marton Aron – HR-II-a-B-12731. Caracteristicile subzonei sunt: parcelar cu forme neregulate și suprafețe medii, și un fond construit neomogen, care formează un front discontinuu.
- d. ZCP01d4 cu următoarele caracteristici: subzonă situată în proximitatea ZCP01d1, pe partea sudică a străzii Mihail Sadoveanu, pe tronsonul cuprins între intersecția acesteia cu străzile Nicolae Bălcescu și Vorosmarty Mihaly. Parcelarul zonei de locuințe individuale are forme relativ dreptunghiulare și suprafețe medii. Fondul construit a suferit intervenții recente, amplasarea pe lot acestora fiind mai degrabă caracteristică a perioadelor recente de evoluție: clădiri amplasate izolat pe parcelă, retrase față de aliniament și față de limitele laterale și posterioare ale loturilor. Regimul de înălțime este preponderant parter.

B. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Sunt admise următoarele tipuri de activități considerate ca păstrând caracteristicile țesutului urban din zona centrală; activități reprezentative, activitate pentru public:

Locuire individuală;

Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

(2) Pentru locuințe individuale se admit servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp, neînchiriabilă;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- să aibă acces public limitat;

(3) Se admit funcțiuni de cultură și învățământ, cu respectarea următoarelor condiții:

- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;

(4) Se admit funcțiuni de turism cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;

C. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

D. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABLE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

- (1) Prezentul regulament acționează simultan cu regulamentul de realizare a fațadelor care a avut la bază Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) elaborat de S.C. ATR Line SRL.
- (2) În aplicarea prezentului regulament, pentru orice intervenție asupra construcțiilor din SIR-urile aferente străzii Petőfi Sándor – Márton Áron se vor aplica atât prevederile din prezentul regulament, cât și regulile de realizare a fațadelor din cadrul P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) elaborat de S.C. ATR Line SRL.
- (3) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de

obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

(1) În scopul menținerii țesutului urban istoric⁹ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

a. ZCP01d1 – Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția menținerii caracterului fondului construit la strada Marton Aron.

b. ZCP01d2 - Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 200 mp și front la stradă de minimum 12 m.

2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

(1) Alinierea construcțiilor se va face la aliniament, pentru menținerea caracterului specific al SIR.

3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

(1) ZCP01d1 – Se va respecta dispunerea actuală a construcțiilor, respectiv alipirea la latura nordică.

(2) ZCP01d2 – Clădirile noi se vor alipi la latura nordică. Față de latura sudică se va respecta o retragere minimă de 3 metri.

4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

(2) Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre spațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

⁹țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

5. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 50%.

6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Vor fi menținute (conservate/restaurate / puse în valoare) următoarele categorii de imobile:
- a. imobilele sau părți componente ale imobilelor înregistrate ca monumente pe Lista Monumentelor Istorice;
 - b. elemente arhitecturale și decorative (sistemul de acoperire: pante, învelitoare, coșuri de fum, copertine, balcoane loggii, tâmplării de lemn, feronerie, elemente de decor ale fațadei: arcade, frontoane, profile decorative) elemente de separare/ împrejmuire , elemente de mobilier urban /sculpturi, amenajări ale spațiilor publice (pavimente, spații verzi) aferente imobilelor menționate mai sus.
- (2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.
- (3) Pentru imobilele înregistrate ca monument istoric, măsurile de conservare și protejare includ și elementele de arhitectura interioare (inventariate ca elemente valoroase): bolti, plafoane din grinzi de lemn, scări, profile decorative, picturi interioare, lambriuri, pardoseli și toate elementele funcționale cu valoare decorativă/istorică (ex. sobe) aparținând imobilului. Menținerea în situația originală și restaurarea lor vor trebui asigurate în aceleași condiții ca și pentru elementele exterioare.
- (4) Se va utiliza acoperirea în șarpantă cu 2 sau 4 ape, păstrându-se proporțiile specifice ale volumelor acoperișurilor. Nu se va modifica volumetria și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care cea existentă s-a realizat prin schimbarea materialul original, caz în care se va reveni la forma și materialul original.
- (5) În cazul sistemelor de captare a energiei solare, acestea nu vor fi amplasate pe acoperișurile clădirilor, ci în curtea din spate sau pe acoperișul anexelor amplasate în partea posterioară a terenului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.
- (6) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu nuanțe naturale, cu feronerie metalică. Se pot păstra elementele de tâmplărie din metal doar dacă acestea fac parte din elementele originale ale construcțiilor. De asemenea, ușile din cu tâmplărie din lemn vor fi de asemenea reabilite după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilite se vor copia și vor fi înlocuite cu copiile.
- (7) Sunt acceptate abateri în cazul materialului folosit la tâmplărie: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalice, cu condiția să nu fie albe, ci să respecte cromatica tâmplăriei din lemn.

(8) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile. Se impune un studiu de arhitectură prin care se justifică inserția în țesutul protejat.

(9) Este permisă închiderea balcoanelor, doar prin intermediul unui proiect unitar de închidere, la nivelul întregului imobil. Nu este permisă amplasarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor vizibile din domeniul public.

(10) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(11) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit¹⁰, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
- b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Accesuri:

- a. Caracteristicile accesurilor în toate cazurile în care se vor reamenaja spațiile publice, inclusiv circulațiile pietonale, trebuie să permită satisfacerea regulilor minime privind asigurarea accesului mijloacelor de stingere a incendiilor, de protecție civilă, salvare, circulația persoanelor cu dizabilități locomotorii.
- b. Autorizarea executării construcțiilor noi este permisă numai dacă există posibilități de acces auto la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

(2) Circulații:

- a. În cadrul spațiilor publice se va realiza un profil adecvat funcționării pietonale, prin soluții adecvate (în conformitate cu legislația europeană în domeniu).

¹⁰ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

(1) Parcajele aferente funcțiunilor publice se vor asigura în afara spațiului drumului public și în zone lipsite de vizibilitate din domeniul public/trasee turistice. Pentru funcțiuni necesitând mai mult de 10 locuri de parcare, acestea se vor realiza într-un parcaj sau garaj colectiv realizat în afara zonei. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu «Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane» (indicativ P 132 - 93) .

(1) Posibilitatea de amplasare a stațiilor de încărcare electrice în cadrul parcărilor amenajate.

10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

(1) Apa potabilă: Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile.

(2) Canalizare menajeră: Orice amenajare urbană care utilizează apa (fântâni, bazine, etc.) trebuie să fie racordată la rețeaua publică de canalizare menajera.

(3) Canalizare ape pluviale: Amenajările pe orice teren trebuiesc astfel realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica de colectare a acestora.

(4) Rețele electrice, telefonice si CATV:

a. Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului privat ca și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații, trebuie introduse în subteran.

b. Branșamentele, vor trebui integrate/ ascunse în elementele exterioare ale construcțiilor.

(5) Gaze:

a. Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran, iar elementele de contorizare integrate/ascunse în părți ale clădirii (pe cât posibil se va evita amplasarea pe fațada principală).

b. Se vor acredita cu Autoritatea de reglementare în domeniu soluții adaptate statutului de monument / valoare arhitecturală a clădirilor - culoarea casetelor de protejare a echipamentelor (contori) vor fi vopsite în culorile fațadei, purtând numai însemnele companiei de gaze pt. identificare - și nu printr-o culoare distonanta cu cadrul istoric al fațadei.

(6) Salubritate: Orice clădire trebuie sa fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere adecvate (număr - mărime - material) care vor fi evacuate în intervalul orar prevăzut în capitolul circulație auto.

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Spațiile verzi existente din registrul spațiilor verzi al municipiului Miercurea Ciuc, sunt interzise a primi o altă destinație.

(2) Spațiile pentru pietoni vor constitui subiectul unor studii speciale pentru a permite cel mai bun acces la imobile cu funcțiuni publice sau obiective turistice dar și o parcurgere optima a peisajului natural și construit.

(3) În situațiile în care prin intervenție se are în vedere suprimarea unui arbore de talie mare este necesar avizul Agenției de Protecție a Mediului.

(4) Tăierea oricărui arbore va fi compensată prin amenajarea unor spații verzi sau plantarea a unui nou de talie înaltă.

(5) Se vor studia esențele de arbori adaptate specificului climatic și a căror coroane au calitatea de a îmbunătăți imaginea spațiului public, esențe ce pot fi plantate în interiorul acestei zone.

12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE

(1) Împrejmuirile noi se supun procedurii de autorizare a construirii.

(2) Pentru împrejmuirea monumentelor istorice și a celor cu valoare istorică se impun aceleași exigențe ca în cazul construcțiilor.

(3) Autorizația de construire se va emite următoarelor categorii de împrejurări:

a. împrejurări opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

b. împrejurări transparente, decorative sau gard viu, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în aspectul străzilor sau ansamblurilor urbanistice.

SECȚIUNEA 3. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, clasa B și construcțiile care au calitate arhitecturale sau istorice deosebite se menține CUT existent.

(2) Pentru celelalte clase de construcții, se admite CUT de 0.80, indiferent de funcțiune.

14. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT

(1) Pentru construcțiile sau fragmentele de construcții monument istoric clasa A, clasa B și construcțiile care au calitate arhitecturale sau istorice deosebite nu se admite depășirea CUT existent.

(2) Pentru celelalte clase de construcții, se admite depășirea CUT doar în cazul în care clădirea existentă are o înălțime mai mare de P+M. În orice caz, nu se admite depășirea CUT de 1.56, indiferent de funcțiune.

ZCP01e - Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Zona Funcțională ZCP01e conține următoarele Subzone:

(1) ZCP01e1: subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate de o parte și de cealaltă a străzii Kossuth Lajos. Clădirile au formă de tip „bară”, au un gabarit crescut, prezintă un regim de înălțime mare, cuprins între P+7E+M și P+10E+M și formează un front continuu, masiv. Parterul clădirilor are o înălțime mai mare și este comercial. ZCP01e1 are următoarele caracteristici:

a. Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului.

b. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare.

c. Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

d. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de clădiri a spațiului stradal.

e. Caracterul diferit al celor două fațade lungi ale blocurilor (cea orientată spre spațiul public al străzii și cea orientată spre spațiul cu caracter semipublic al curților), precum și relația directă a clădirii cu strada, justifică conversia apartamentelor de la parter și practicarea de accesuri suplimentare pe fațada orientată spre stradă.

(2) ZCP01e2: subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Brașovului, Timișoarei, Nicolae Bălcescu și Eroilor. Clădirile sunt de tip „bară”, însă au o lungime mai redusă, formând fronturi discontinue. Regimul de înălțime este unul mediu, de P+4E. ZCP01e2 are următoarele caracteristici:

a. Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului.

b. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare.

c. Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

d. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare a terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis,

ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

e. Protejarea spațiilor verzi și a grădinilor de folosință privată existente în spațiile de retragere a clădirilor față de căile de comunicație impune restricționarea practicării de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe.

(3) ZCP01e3: subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Eroilor și Mihai Eminescu cuprinde clădiri de tip „punct”, cu amprenta la sol pătrată și un regim de înălțime mediu pe strada Eroilor (P+4E) și mare pe strada Mihai Eminescu (P+10E). Dată fiind forma fondului construit acesta crează fronturi discontinue. ZCP01e3 are următoarele caracteristici:

a. Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului.

b. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare.

c. Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

d. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare a terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

e. Protejarea spațiilor verzi și a grădinilor de folosință privată existente în spațiile de retragere a clădirilor față de căile de comunicație impune restricționarea practicării de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe.

(4) ZCP01e4: subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Patinoarului și Korosi Csoma Sandor. Forma fondului construit este neregulată și are un regim de înălțime mediu, de P+4E. ZCP01e4 are următoarele caracteristici:

a. Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului.

b. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului

construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare.

c. Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

d. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare a terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

e. Protejarea spațiilor verzi și a grădinilor de folosință privată existente în spațiile de retragere a clădirilor față de căile de comunicație impune restricționarea practicării de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe.

A. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de subdiviziunea cartierului cuprinsă pe toate laturile de străzi principale sau de limite de UTR și care include amplasamentul care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.

c. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(2) Autorizarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu, aprobate conform legii. Se recomandă ca suprafața minimă ce va fi tratată prin PUZ sau PUD să coincidă cu aria de deservire a celor două tipuri de obiective.

(3) Autorizarea lucrărilor de reabilitare sau de construire de rețele edilitare, străzi, parcaje la sol, amenajări ale spațiului public, locuri de joacă etc se vor face pe bază de Planuri urbanistice zonale la nivel de cartier sau Planuri urbanistice de detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

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

(5) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

(1) Locuințe colective.

(2) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

(3) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

(4) Străzi, alei pietonale, accesuri, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

(5) Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.

(6) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.

(7) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
- b. accesul va fi separat de cel al locatarilor;
- c. accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.
- d. activitatea nu va perturba locuințele;

(8) Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță.

C. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.
- (3) Este interzisă construirea de locuințe noi.
- (4) Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accesuri, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.
- (5) Este interzisă construirea de garaje individuale.
- (6) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la Regulamentul PUG Miercurea Ciuc. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- (7) Este interzisă amenajarea de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe existente.

D. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

- (1) Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol, pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale.
- (2) Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.
- (3) Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.
- (4) Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.
- (5) Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.
- (6) Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.
- (7) În cazul dezafectării construcțiilor tehnico – edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

- (1) Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor

inițiate de administrația publică.

2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

(1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.

3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

(1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.

4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.

(2) Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, se va păstra o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente.

5. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Nu este cazul.

6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Pentru construcții tehnico – edilitare, conform exigențelor specifice.

(2) Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

(3) Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

(4) Pentru ZCP01e1:

a. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+10+R, D+P+9+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 36 m.

c. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 46 m.

(5) Pentru ZCP01e2:

a. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4, P+3+M, P+3+R, D+P+3, D+P+2+M, D+P+2+4 (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

c. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

(6) Pentru ZCP01e3:

a. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+10, D+P+8+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 36 m.

c. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 46 m.

(7) Pentru ZCP01e4:

a. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4, P+3+M, P+3+R, D+P+3, D+P+2+M, D+P+2+4 (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

c. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.

(2) Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.

(3) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la Regulamentul PUG Miercurea Ciuc. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

(4) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la nivel de UTR și cartier.

9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

(1) Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la nivel de UTR și cartier. Se recomandă realizarea de parcaje colective cu maxim două niveluri supraterane.

(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la Regulamentul PUG Miercurea Ciuc. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

(1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.

(2) Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.

(3) În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.

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

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

(3) Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau parcaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.

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

12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂTĂȚI AGRESIVE

(1) Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele la sol.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

(1) Nu este cazul.

14. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT

(1) Nu este cazul.

ZCP01f - Subzona spațiilor verzi, de agrement și terenurilor de sport

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Zona Funcțională ZCP01f conține următoarele Subzone:

(1) ZCP01f1: subzona spațiilor verzi publice, de tip scuar / piațetă. Această subzonă cuprinde spațiul public amenajat la sud de Școala Generală Petofi Sandor, amenajată cu un obiectiv de for public (Monumentul eroului sovietic) și de piațetă din fața Gării Miercurea Ciuc, situată între străzile Kossuth Lajos, Brașovului și Mihail Sadoveanu și amenajată peisagistic. ZCP01f1 are următoarele caracteristici:

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

(2) ZCP01f2: subzona cimitirului catolic de pe strada Kossuth Lajos. ZCP01f2 are următoarele caracteristici:

a. Zonă situată în țesutul urban constituit, ocupată cu echipamente de gospodărire comunală.

A. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

(1) Utilizarea „Zonă verde cu rol de agrement” este definitivă și nu poate fi modificată.

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

(3) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

(4) Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.

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

(6) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

(7) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

B. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală
- (2) Amenajări ale spațiului public
- (3) Alei pietonale și ciclistice
- (4) Lucrări de modelare a terenului
- (5) Oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă
- (6) Mobilier urban
- (7) Locuri de joacă pentru copii
- (8) Amenajări și instalații de agrement și loisir
- (9) Toalete publice
- (10) Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- (11) Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece
- (12) Pentru zona cimiterului se admite funcțiunea de gospodărie comună
- (13) Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 5%.
- (14) Se admit funcțiuni de sport și agrement inclusiv stadioane, cu condiția ca Procentul de ocupare a

terenului să nu depășească 50%.

(15) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile.

(16) După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maximum 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

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

C. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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

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

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

(4) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(5) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (exemplu poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

D. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABILE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

(1) Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

(2) Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.

(3) Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

a. protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;

b. menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;

c. regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;

d. elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;

e. identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;

f. extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

- (4) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.
- (5) Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.
- (6) Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.
- (7) Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.
- (8) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:
- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
 - c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

- (1) Nu este cazul.

2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

- (1) Construcțiile temporare cu structură ușoară vor avea o retragere de la aliniament de cel puțin 3 metri.
- (2) Doar pentru zona cimitirului, clădirile se vor retrage cu minimum 5 m de la aliniament.

3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.
- (2) Doar pentru zona cimitirului, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m. Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai

puțin de 5 m.

4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Construcțiile temporare cu structură ușoară vor avea o retragere de la limitele laterale și de la cele posterioare de cel puțin 3 metri.
- (2) Doar pentru zona cimitirului, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.
- (3) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

5. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru zone cu suprafața mai mare de 1 ha, se admite POT maxim de 5%, calculat la nivelul întregii zone funcționale (cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Pentru zone cu suprafața mai mică de 1 ha, se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregii zone funcționale. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (3) Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.
- (4) Doar pentru zona cimitirului, POT maxim admis = 70%
- (5) Doar pentru zona verde cu caracter sportiv, POT maxim admis = 50% (pentru clădiri destinate sportului)

6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- (1) Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.
- (2) Doar pentru zona cimitirului, regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.
- (3) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
 - a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
 - b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Fac excepție turnurile capelelor, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

- (4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
- (5) Mobilierul urban al cimitirelor va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.
- (6) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:
- analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
 - justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
 - ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
 - fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
 - reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

- (1) Se vor respecta prevederile cuprinse la Cap. 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.
- (3) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- (4) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- (5) Doar pentru zona cimitirului, în zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

- (1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2. fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
- (2) Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (3) 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.

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Se interzice amplasarea de panouri publicitare.
- (3) Se vor asigura perdele vegetale perimetrale, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale. Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Se vor realiza plantații în lungul aleilor din cimitirele municipiului.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂTĂȚI AGRESIVE

- (1) Împrejmuirile vor fi realizate din garduri vii.
- (2) Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la împrejmuiri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

- (1) Pentru zone cu suprafața mai mare de 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Pentru zone cu suprafața mai mică de 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (3) Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.
- (4) Doar pentru zona cimitirului, CUT maxim admis = 2

14. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT

- (1) Nu este cazul.

ZCP01g - Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor

SECȚIUNEA 1. NATURA OCUPĂRII ȘI UTILIZĂRII TERENULUI

Sub-Unitatea Teritorială de Referință specială ZCP01g conține următoarele Subzone:

- (1) ZCP01g1: subzonă ce se suprapune vetrei localității, dar care a suferit intervenții de sistematizare, realizându-se în perioada socialistă centrul civic. Această subzonă cuprinde instituții publice în interiorul clădirilor cu arhitectură specifică perioadei comuniste (Inspectoratul Școlar Județean, Casa de Cultură, Universitatea, Prefectura, Teatrul Municipal) și o piațetă amplă, pietonală (Piața Libertății).
- (2) ZCP01g2: subzona terenurilor ocupate cu lăcașuri de cult care nu sunt înscrise în Lista Monumentelor

Istorice 2015 și care nu sunt propuse spre clasare: biserica Adormirea Maicii Domnului de pe strada Inimii, biserica de pe strada Miron Cristea și biserica Sf. Nicolae de la intersecția străzilor Timișoarei, Petofi Sandor și Nicolae Bălcescu.

(3) ZCP01g3: subzona instituțiilor care nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015 și care nu sunt propuse spre clasare și care nu sunt incluse în ZCP01g1 (Centrul Civic): Penitenciarul Miercurea Ciuc, și instituțiile de pe strada Gal Sandor.

(4) ZCP01g4: subzona terenurilor ample cu forme neregulate, ocupate cu spații/centre comerciale (Piața agro-alimentară central, de pe strada Pieții și altele).

A. OCUPAREA ȘI UTILIZAREA TERENULUI (CONSTRUCȚII EXISTENTE PROTEJATE, CONSTRUCȚII EXISTENTE NEPROTEJATE, SPAȚII NECONSTRUITE PROTEJATE)

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

(2) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

2. TIPURI ADMISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

- (1) Funcțiuni administrative
- (2) Funcțiuni financiar-bancare
- (3) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban

- (4) Funcțiuni de cult
- (5) Funcțiuni de cultură
- (6) Funcțiuni de învățământ
- (7) Funcțiuni de sănătate
- (8) Funcțiuni sportive
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (10) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public
- (11) Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)
- (12) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe
- (13) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.
- (14) În cazul mansardărilor pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

B. TIPURI INTERZISE DE OCUPARE ȘI UTILIZARE

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

C. CONDIȚIONĂRI DIVERSE (VESTIGII ARHEOLOGICE PROBABLE) ȘI PROTECȚII FAȚĂ DE POLUARE ȘI ALTE RISCURI

- (1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.
- (2) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.
- (3) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.
- (4) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:
 - a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
 - c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină

arheologică, conform prevederilor legale

SECȚIUNEA 2. CONDIȚII DE OCUPARE A TERENULUI

1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (FORMĂ, MĂRIME, DIMENSIUNI, DECLIVITĂȚI)

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

2. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU CĂILE DE CIRCULAȚIE

(1) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUG.

Conform PUZ sau PUD.

3. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR ÎN RAPORT CU LIMITELE SEPARATOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

4. IMPLANTAREA CONSTRUCȚIILOR UNELE ÎN RAPORT CU ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

5. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 80%

6. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

(2) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

(3) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

7. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(2) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(3) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

(4) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;

d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

8. ACCESURI ȘI CIRCULAȚII

(1) Se vor respecta prevederile cuprinse la Cap. 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

9. STAȚIONĂRI ȘI PAVAJE

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ECHIPARE CU REȚELE TEHNICO-EDILITARE

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

11. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

a. Funcțiuni administrative:

- Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei.
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – 15% din suprafața parcelei
- Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei

b. Funcțiuni comerciale:

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

c. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.

d. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

e. Funcțiuni de sănătate:

- Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav
- Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

f. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei.

12. SPAȚII AMENAJATE CU ROLUL DE A PROTEJA SECURIZA A IZOLA SAU A RACORDA ZONA FAȚĂ DE VECINĂȚĂȚI AGRESIVE

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENULUI

13. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT) ADMIS

(1) CUT maxim admis = 2.4

14. CONDIȚII DE DEPĂȘIRE A CUT

(1) Nu este cazul.

ZCP02 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CARTIERUL FUNCȚIONARILOR

ZCP02 – Zona Construită Protejată Cartierul Funcționarilor de interes local conține următoarele Subzone

Istorie de Referință:

Cod	Denumire
ZCP02a	Cartierul Funcționarilor
ZCP02b	Zona de legătură

ZCP02a – Cartierul Funcționarilor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de un cartier realizat între sfârșitul secolului 19. și a doua jumătate a secolului 20. Omogenitatea morfologică, caracterul tipic de cartier rezidențial cu vile ale funcționarilor, uniformitatea parcelarului justifică păstrarea și protejarea zonei.

Prin raportul armonios de cadru construit-spațiu verde (grădini) zona exprimă o valoare urbanistică generată de modul de viață echilibrat al clasei mijlocii a societății.

În zonă găsim o arhitectură în general de calitate bună a locuințelor și vilelor tipice primelor decenii ale secolului 20. Totodată apar formațiuni arhitecturale mai noi, lipsite de aceste calități, ele însă din fericire nu reprezintă masa definitorie a zonei.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Cartierul funcționarilor se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Cartierul funcționarilor. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(5) Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

(6) Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Cartierul funcționarilor stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(7) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de

obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului.

(2) Introducerea pistelor pentru bicicliști în profilele stradale.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe individuale (unifamiliale).

(2) Funcțiuni de culte.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(2) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(3) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) În scopul menținerii țesutului urban istoric¹¹ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 2m și cu cel mult 4m. Clădirile anexe se vor putea retrage cu mai mult decât 4 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

(3) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

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

¹¹țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

(2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

(3) Cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

(4) Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

a. înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 20 – 45 de grade;

b. învelitoarea va fi realizată din materiale durabile autentice

c. se resping imitațiile și înlocuitorii de materiale tradiționale, este de preferat țigla ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun; tabla zincată prepatinată.

(5) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici durabile pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc. Se interzice folosirea placajului

de piatră rustic.

(6) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

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

(8) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(9) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit¹², întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcellar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
- b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

¹² Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

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

(3) 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.

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

(5) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Conform PUZCP.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 30%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 0,7.

ZCP02b – Zona de legătură

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de un cartier realizat între sfârșitul secolului 19. și a doua jumătate a secolului 20. Omogenitatea morfologică, caracterul tipic de cartier rezidențial cu vile ale funcționarilor, uniformitatea parcelarului justifică păstrarea și protejarea zonei.

Prin raportul armonios de cadru construit-spațiu verde (grădini) zona exprimă o valoare urbanistică generată de modul de viață echilibrat al clasei mijlocii a societății.

În zonă găsim o arhitectură în general de calitate bună a locuințelor și vilelor tipice primelor decenii ale secolului 20. Totodată apar formațiuni arhitecturale mai noi, lipsite de aceste calități, ele însă din fericire nu reprezintă masa definitorie a zonei.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Cartierul funcționarilor se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

- (2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Cartierul funcționarilor. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.
- (3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- (4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- (5) Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.
- (6) Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Cartierul funcționarilor stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- (7) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:
- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
 - c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului.
- (2) Introducerea pistelor pentru bicicliști în profilele stradale.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale).
- (2) Funcțiuni de culte.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; L să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(2) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(3) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. parcelele vor avea cel puțin o limită orientată către un drum public;
- b. toate parcelele rezultate în urma operațiunii vor avea lungimea aliniamentului de minim 15m;
- c. toate parcelele rezultate în urma operațiunii vor avea suprafața minimă de 500m²;

(2) Crearea unui al doilea aliniament prin accesarea limitei posterioare a actualelor parcele și prin divizarea acestora se va reglementa prin PUZCP, inclusiv transferul de proprietate necesar pentru realizarea străzilor de acces. Autorizarea lucrărilor de construire a clădirilor amplasate în zona noului aliniament creat (actuala limită posterioară a parcelelor) se va face numai cu condiția finalizării străzii de acces și a echipamentelor edilitare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 3m.
- (2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel mult 3m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (2) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.
- (3) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.
- (4) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.
- (2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.
- (3) Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:
 - a. panta va fi constantă (nu vor exista frângeri);
 - b. înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
 - c. învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.
- (4) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici durabile pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc. Se interzice folosirea placajului de piatră rustic.
- (5) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.
- (6) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.
- (7) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit¹³, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:
 - a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
 - b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
 - c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
 - d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
 - e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

¹³ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Pentru parcelele cu suprafața mai mică de 1000mp, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).
- (5) Pentru parcelele cu suprafața mai mare de 1000mp, spațiile verzi vor ocupa minimum 35% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de in, sau lazurate în culori naturale de preferință tonuri închise, suprafețele fiind opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m.
- (2) Se admit socluri zidite din piatră cioplită.
- (3) Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră.
- (4) Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000mp, se admite un POT maxim de 30%.
- (2) Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 1000mp, se admite un POT maxim de 25%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 0,35.



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



ZCP03 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ TOPLIȚA CIUC

ZCP05 – Zona Construită Protejată Toplița Ciuc de interes local conține următoarele Subzone Istorice de Referință:

Cod	Denumire
ZCP03a	Zona de dotări și instituții
ZCP03b	Zona cu profil rezidențial
ZCP03c	Conacul Lázár
ZCP03d	Fostele unități agricole

ZCP03a – Zona de dotări și instituții

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Toplița. Amintit sub numele de Toplocha în 1567, cu 44 de porți, este de presupus că are o existență mai veche.

Din punct de vedere religios este o filială a Șumuleului, fapt pentru care nu este amintit mai devreme. Biserica romano catolică se construiește în 1843, iar parohia se desparte de Șumuleu abia în 1908. Termenul de Toplița sugerează existența unui izvor de apă minerală caldă pe care îl și găsim la extremitatea vestică a vetrei istorice a satului.

Forma satului locuită în preponderență de maghiari catolici, este tipic secuiască: areolară, cu tramă stradală dezordonată. Toplița se compune dintr-un singur trup, vechea subâmpărțire în cvartalul de jos și de sus nu se mai conturează. Un cvartal de odinioară, Joița – Csütörtökfalva a fost cedat orașului în 1891.

Mai târziu, abia în 1959, a urmat fuziunea administrativă concretă cu Miercurea Ciuc. Există 4 cvartale satelit, care nu alcătuiesc o unitate morfologică cu formațiunea de bază: Ciba, Subpădure, și Vályú, toate desfășurate adiacent drumului spre Harghita.

Ca urmare a unui incendiu devastator din 1896, o parte a satului s-a mutat în cvartalul Ligat, situat la 3,5km spre vest, adiacent drumului spre Odorhei. Cimitirul vechi se situează la extremitatea nordică și este scos din funcțiune, cimitirul actual a fost înființat în 1911. Activitatea de bază a localnicilor a fost cea agrară, acest lucru se citește în țesut, în folosirea loturilor și în lărgirile spațiului stradal, lărgiri destinate adunării ciredelor. Totodată, toplițenii au jucat un rol important în viața comercială a zonei fiind căruțari de renume.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Toplița se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

- (2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Toplița. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.
- (3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- (4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- (5) Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.
- (6) Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Toplița stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Reconfigurare nod str. Toplița- Patak-Rét.
- (2) Amenajare parcare cimitir Toplița-Ciuc.
- (3) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- (4) Remodelare, plantarea str.Rét
- (5) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă
- (6) Reorganizarea și reamenajarea intersecției străzilor Rét și Patak, cu caracter și rol de piață publică și având o importantă componentă pietonală
- (7) Reamenajarea intersecției străzilor Izvorului și Toplița cu caracter și rol de piață publică- centru de cartier, având o importantă componentă pietonală
- (8) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului. Sunt propuse pentru clasare următoarele obiective:
- a. Biserica romano catolică din 1843 str Toplița Ciuc nr. 114;
 - b. Școala generală str. Toplița nr. 112;
 - c. Parohia romano catolică nr. 110;
 - d. Cimitirul vechi cu construcție votivă – sec.18 str. Toplița fn;
 - e. Conacul Lázár II cu parcul aferent din 1887 str. Lazar nr. 29.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni de cult
- (2) Funcțiuni de cultură
- (3) Funcțiuni de învățământ
- (4) Funcțiuni de sănătate
- (5) Cimitir
- (6) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe
- (7) Amenajări de spații verzi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) În scopul menținerii țesutului urban istoric¹⁴ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZCP.

¹⁴țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform PUZCP.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform PUZCP.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform PUZCP.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.
- (2) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.
- (3) Cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.
- (4) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.
- (5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit¹⁵, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:
- analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
 - justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

¹⁵ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de branșament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Conform PUZCP.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de in, sau lazurate în culori naturale, de preferință tonuri închise.
- (2) Suprafețele vor fi opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m.
- (3) Se admit socluri zidite din piatră cioplită.
- (4) Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră.
- (5) Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform PUZCP.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Conform PUZCP.

ZCP03b – Zona cu profil rezidențial

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Toplița. Amintit sub numele de Toplocha în 1567, cu 44 de porți, este de presupus că are o existență mai veche.

Din punct de vedere religios este o filială a Șumuleului, fapt pentru care nu este amintit mai devreme. Biserica romano catolică se construiește în 1843, iar parohia se desparte de Șumuleu abia în 1908. Termenul de Toplița sugerează existența unui izvor de apă minerală caldă pe care îl și găsim la extremitatea vestică a vetrei istorice a satului.

Forma satului locuită în preponderență de maghiari catolici, este tipic secuiască: areolară, cu tramă stradală dezordonată. Toplița se compune dintr-un singur trup, vechea subâmpărțire în cvartalul de jos și de sus nu se mai conturează. Un cvartal de odinioară, Joița – Csütörtökfalva a fost cedat orașului în 1891.

Mai târziu, abia în 1959, a urmat fuziunea administrativă concretă cu Miercurea Ciuc. Există 4 cvartale satelit, care nu alcătuiesc o unitate morfologică cu formațiunea de bază: Ciba, Subpădure, și Vályú, toate desfășurate adiacent drumului spre Harghita.

Ca urmare a unui incendiu devastator din 1896, o parte a satului s-a mutat în cvartalul Ligat, situat la 3,5km spre vest, adiacent drumului spre Odorhei. Cimitirul vechi se situează la extremitatea nordică și este scos din funcțiune, cimitirul actual a fost înființat în 1911. Activitatea de bază a localnicilor a fost cea agrară, acest lucru se citește în țesut, în folosirea loturilor și în lărgirile spațiului stradal, lărgiri destinate adunării ciredelor. Totodată, toplițenii au jucat un rol important în viața comercială a zonei fiind căruțari de renume.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Toplița se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Toplița. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(5) Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau

modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

(6) Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Toplița stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Reconfigurare nod str. Toplița- Patak-Rét.
- (2) Amenajare parcare cimitir Toplița-Ciuc.
- (3) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- (4) Remodelare, plantarea str.Rét
- (5) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă
- (6) Reorganizarea și reamenajarea intersecției străzilor Rét și Patak, cu caracter și rol de piață publică și având o importantă componentă pietonală
- (7) Reamenajarea intersecției străzilor Izvorului și Toplița cu caracter și rol de piață publică- centru de cartier, având o importantă componentă pietonală
- (8) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului. Sunt propuse pentru clasare următoarele obiective:

- a. Biserica romano catolică din 1843 str Toplița Ciuc nr. 114;
- b. Școala generală str. Toplița nr. 112;
- c. Parohia romano catolică nr. 110;
- d. Cimitirul vechi cu construcție votivă – sec.18 str. Toplița fn;
- e. Conacul Lázár II cu parcul aferent din 1887 str. Lazar nr. 29.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale).
- (2) Unități agroturistice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(2) Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.

(3) Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

(4) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(5) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit de parcelare, reparcelare, comasare sau divizare a parcelelor, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. parcelele vor avea cel puțin o limită orientată către un drum public;
- b. toate parcelele rezultate în urma operațiunii vor avea lungimea aliniamentului de minim 15m;

c. toate parcelele rezultate în urma operațiunii vor avea suprafața minimă de 500mp.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 5 m.

(2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel mult 5 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

(3) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.
- (2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.
- (3) Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:
 - a. panta va fi constantă (nu vor exista frângeri);
 - b. înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
 - c. învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.
- (4) Se permite ca învelitorile clădirilor să fie realizate din șindrilă în zonele de locuire cu caracter rural din zonele Toplița, Jigodin și Șumuleu.
- (5) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.
- (6) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.
- (7) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.
- (8) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit¹⁶, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:
 - a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
 - b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
 - c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
 - d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare

¹⁶ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;

e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de în, sau lazurate în culori naturale, de preferință tonuri închise.
- (2) Suprafețele vor fi opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m.
- (3) Se admit socluri zidite din piatră cioplită.
- (4) Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră.
- (5) Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000m², se admite un POT maxim de 25%.
- (2) Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000m² și 2000m², se admite un POT maxim de 20%.
- (3) Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 2000m², se admite un POT maxim de 15%.

(4) Corpurile de clădire, indiferent de utilizarea funcțională, nu vor depăși suprafața construită la sol de 100mp.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000m², se admite un CUT maxim de 0,4.
- (2) Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000m² și 2000m², se admite un CUT maxim de 0,35.
- (3) Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 2000m², se admite un CUT maxim de 0,25.

ZCP03c – Conacul Lázár

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Toplița. Amintit sub numele de Toplocha în 1567, cu 44 de porți, este de presupus că are o existență mai veche.

Din punct de vedere religios este o filială a Șumuleului, fapt pentru care nu este amintit mai devreme. Biserica romano catolică se construiește în 1843, iar parohia se desparte de Șumuleu abia în 1908. Termenul de Toplița sugerează existența unui izvor de apă minerală caldă pe care îl și găsim la extremitatea vestică a vetrei istorice a satului.

Forma satului locuită în preponderență de maghiari catolici, este tipic secuiască: areolară, cu tramă stradală dezordonată. Toplița se compune dintr-un singur trup, vechea subâmpărțire în cvartalul de jos și de sus nu se mai conturează. Un cvartal de odinioară, Joița – Csütörtökfalva a fost cedat orașului în 1891.

Mai târziu, abia în 1959, a urmat fuziunea administrativă concretă cu Miercurea Ciuc. Există 4 cvartale satelit, care nu alcătuiesc o unitate morfologică cu formațiunea de bază: Ciba, Subpădure, și Vályú, toate desfășurate adiacent drumului spre Harghita.

Ca urmare a unui incendiu devastator din 1896, o parte a satului s-a mutat în cvartalul Ligat, situat la 3,5km spre vest, adiacent drumului spre Odorhei. Cimitirul vechi se situează la extremitatea nordică și este scos din funcțiune, cimitirul actual a fost înființat în 1911. Activitatea de bază a localnicilor a fost cea agrară, acest lucru se citește în țesut, în folosirea loturilor și în lărgirile spațiului stradal, lărgiri destinate adunării ciredelor. Totodată, toplițenii au jucat un rol important în viața comercială a zonei fiind căruțari de renume.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) ZCP Toplița se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
- (2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Toplița. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(5) Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

(6) Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Toplița stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Reconfigurare nod str. Toplița- Patak-Rét.

(2) Amenajare parcare cimitir Toplița-Ciuc.

(3) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.

(4) Remodelare, plantarea str.Rét

(5) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă

(6) Reorganizarea și reamenajarea intersecției străzilor Rét și Patak, cu caracter și rol de piață publică și având o importantă componentă pietonală

(7) Reamenajarea intersecției străzilor Izvorului și Toplița cu caracter și rol de piață publică- centru de cartier, având o importantă componentă pietonală

(8) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului. Sunt propuse pentru clasare următoarele obiective:

- a. Biserica romano catolică din 1843 str Toplița Ciuc nr. 114;
- b. Școala generală str. Toplița nr. 112;
- c. Parohia romano catolică nr. 110;
- d. Cimitirul vechi cu construcție votivă – sec.18 str. Toplița fn;
- e. Conacul Lázár II cu parcul aferent din 1887 str. Lazar nr. 29.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul

regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale)
- (2) Funcțiuni de cultură
- (3) Funcțiuni de învățământ
- (4) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (5) Funcțiuni de turism cu caracter extraurban.
- (6) Grădina istorică a conacului se păstrează, fiind interzisă modificarea utilizării sau construirea de clădiri de orice fel. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZCP.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) În scopul menținerii țesutului urban istoric¹⁷ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZCP.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform PUZCP.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

¹⁷țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

(1) Conform PUZCP.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Conform PUZCP.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

(2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

(3) Cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

(4) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit¹⁸, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
- b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie

¹⁸ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Grădina istorică a conacului se păstrează.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de in, sau lazurate în culori naturale, de preferință tonuri închise.
- (2) Suprafețele vor fi opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m.
- (3) Se admit socluri zidite din piatră cioplită.
- (4) Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră.
- (5) Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform PUZCP.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform PUZCP.

ZCP03d – Fostele unități agricole

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Toplița. Amintit sub numele de Toplocha în 1567, cu 44 de porți, este de presupus că are o existență mai veche.

Din punct de vedere religios este o filială a Șumuleului, fapt pentru care nu este amintit mai devreme. Biserica romano catolică se construiește în 1843, iar parohia se desparte de Șumuleu abia în 1908. Termenul de Toplița sugerează existența unui izvor de apă minerală caldă pe care îl și găsim la extremitatea vestică a vetrei istorice a satului.

Forma satului locuită în preponderență de maghiari catolici, este tipic secuiască: areolară, cu tramă stradală dezordonată. Toplița se compune dintr-un singur trup, vechea subâmpărțire în cvartalul de jos și de sus nu se mai conturează. Un cvartal de odinioară, Joița – Csütörtökfalva a fost cedat orașului în 1891.

Mai târziu, abia în 1959, a urmat fuziunea administrativă concretă cu Miercurea Ciuc. Există 4 cvartale satelit, care nu alcătuiesc o unitate morfologică cu formațiunea de bază: Ciba, Subpădure, și Vályú, toate desfășurate adiacent drumului spre Harghita.

Ca urmare a unui incendiu devastator din 1896, o parte a satului s-a mutat în cvartalul Ligat, situat la 3,5km spre vest, adiacent drumului spre Odorhei. Cimitirul vechi se situează la extremitatea nordică și este scos din funcțiune, cimitirul actual a fost înființat în 1911. Activitatea de bază a localnicilor a fost cea agrară, acest lucru se citește în țesut, în folosirea loturilor și în lărgirile spațiului stradal, lărgiri destinate adunării ciredelor. Totodată, toplițenii au jucat un rol important în viața comercială a zonei fiind căruțari de renume.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Toplița se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Toplița. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(5) Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

(6) Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Toplița stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform

legii.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Reconfigurare nod str. Toplița- Patak-Rét.
- (2) Amenajare parcare cimitir Toplița-Ciuc.
- (3) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- (4) Remodelare, plantarea str.Rét
- (5) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă
- (6) Reorganizarea și reamenajarea intersecției străzilor Rét și Patak, cu caracter și rol de piață publică și având o importantă componentă pietonală
- (7) Reamenajarea intersecției străzilor Izvorului și Toplița cu caracter și rol de piață publică- centru de cartier, având o importantă componentă pietonală
- (8) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului. Sunt propuse pentru clasare următoarele obiective:
 - a. Biserica romano catolică din 1843 str Toplița Ciuc nr. 114;
 - b. Școala generală str. Toplița nr. 112;
 - c. Parohia romano catolică nr. 110;
 - d. Cimitirul vechi cu construcție votivă – sec.18 str. Toplița fn;
 - e. Conacul Lázár II cu parcul aferent din 1887 str. Lazar nr. 29.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe
- (2) Funcțiuni administrative
- (3) Funcțiuni financiar-bancare
- (4) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (5) Funcțiuni de cultură

- (6) Funcțiuni de învățământ
- (7) Funcțiuni de sănătate
- (8) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter extraurban
- (10) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- (11) Servicii aferente zonelor de locuințe
- (12) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe
- (13) Funcțiuni sportive
- (14) Funcțiuni de loisir public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Ateliere meșteșugărești și alte activități de prelucrare, ansamblare sau producție cu condiția de a nu avea efecte perturbatoare asupra locuințelor învecinate și asupra maginii de ansamblu a zonei.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) În scopul menținerii țesutului urban istoric¹⁹ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3m și cu cel mult 10m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage de la mitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

¹⁹țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+R, P+2+M, D+P+1+R, D+P+1+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

(2) Nu se admit demisoluri orientate spre stradă. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este P+2.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

(2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

(3) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

(4) Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(5) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(6) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(7) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit²⁰, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
- b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelilor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: 10% din suprafața parcelei Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 15% din suprafața parcelei
- (2) Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei
- (3) Funcțiuni comerciale: 15% din suprafața parcelei
- (4) Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
- (5) Funcțiuni de sănătate: Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav
- (6) Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ
- (7) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

²⁰ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

(8) Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

(9) Pentru locuințe se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

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

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de in, sau lazurate în culori naturale, de preferință tonuri închise.

(2) Suprafețele vor fi opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m.

(3) Se admit socluri zidite din piatră cioplită.

(4) Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră.

(5) Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 40%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 1,2.

ZCP04 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ JIGODIN

ZCP03 – Zona Construită Protejată Jigodin de interes național conține următoarele Subzone Istorice de Referință:

Cod	Denumire
ZCP04a	Zona de dotări și instituții
ZCP04b	Vatra satului Jigodin

ZCP04a – Zona de dotări și instituții

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Jigodin. Deși atestat în documente doar din 1539, după datarea stilistică a bisericii gotice, localitatea a existat din sec 15.

Apare sub nume diferite: Seogeod, Sijked, Sögött. Va fi înglobat orașului abia în 1939. Satul areolar, cu trama stradală dezordonată s-a împărțit istoric în 4 cvartaluri: Vâr utca, Alszege, Felszege, Erdő utca (str. Cetății, cvartalul de jos, cvartalul de sus, str. Pădurii). Cvartalul de jos și de sus formează vatra istorică a satului.

Cvartalul str. Pădurii nu mai joacă un rol în structura localității de când a fost izolat de calea ferată, respectiv constrâns de activitatea militară de pe poligonul alăturat. Cvartalul str. Cetății este în principiu o formațiune din sec 19-20, o subzonă de legătură cu orașul Miercurea Ciuc, parțial suprapus cvartalului istoric numit Martonfalva, desfășurat în lungul unei străzi și cu un caracter mai urbanizat.

Există o anume bipolaritate a structurii sale: un centru de jos, la intersecția de drumuri – accentuat prin amplasarea muzeului pictorului local Nagy Imre – și zona bisericii cu conacul Mikes. Băile Jigodin este o zonă de băi de ape minerale istorice cu renume, formând un satelit aparte al satului – distanța mare și caracterul distinct fac să nu fie inclus în ZIR.

O cale de circulație istorică spre Șumuleu a constituit prelungirea stăzii de lângă biserică și conac, prin Suta și valea pâraului Boloka, care datorită înființării str. Scaunului în sec 19, nu-și mai dovedește importanța. (sursa: Vámszer G., Vofkori Gy.)

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Jigodin se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Jigodin. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament,

cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(5) Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

(6) Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Jigodin stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(7) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Modernizare poduri peste pâraul Jigodin, consolidare maluri

(2) Realizarea nodului rutier și a primului segment a inelului urban de est, cf. PUG.

(3) Amenajarea traseelor verzi din zonă, conform PUG

(4) Reamenajarea centru istoric Jigodin, cu o componentă pietonală dominantă

(5) Extinderea cimitirului din centrul istoric Jigodin

(6) Amenajare parcare cimitir centru Jigodin.

(7) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.

(8) Amenajare zonă verde în centru Jigodin.

(9) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului.

(2) Amenajarea suprafețelor publice de pe malul pâraului Fitód.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni de cult
- (2) Funcțiuni de cultură
- (3) Funcțiuni de învățământ
- (4) Funcțiuni de sănătate
- (5) Cimitir
- (6) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe
- (7) Terenuri de sport
- (8) Amenajări de spații verzi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) În scopul menținerii țesutului urban istoric²¹ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZCP.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE

²¹țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

PARCELELOR

(1) Conform PUZCP.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform PUZCP.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Conform PUZCP.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

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

(3) Cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

(4) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit²², întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);

b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile

²² Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

- valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Conform PUZCP.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de in, sau lazurate în culori naturale de preferință tonuri închise, suprafețele fiind opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m. Se admit socluri zidite din piatră cioplită. Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform PUZCP.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform PUZCP.

ZCP04b – Vatra satului Jigodin

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Jigodin. Deși atestat în documente doar din 1539, după datarea stilistică a bisericii gotice, localitatea a existat din sec 15.

Apare sub nume diferite: Seogeod, Sijked, Sögött. Va fi înglobat orașului abia în 1939. Satul areolar, cu trama stradală dezordonată s-a împărțit istoric în 4 cvartaluri: Vár utca , Alszeg, Felszeg, Erdő utca (str. Cetății, cvartalul de jos, cvartalul de sus, str. Pădurii). Cvartalul de jos și de sus formează vatra istorică a satului.

Cvartalul str. Pădurii nu mai joacă un rol în structura localității de când a fost izolat de calea ferată, respectiv constrâns de activitatea militară de pe poligonul alăturat. Cvartalul str. Cetății este în principiu o formațiune din sec 19-20, o subzonă de legătură cu orașul Miercurea Ciuc, parțial suprapus cvartalului istoric numit Martonfalva, desfășurat în lungul unei străzi și cu un caracter mai urbanizat.

Există o anume bipolaritate a structurii sale: un centru de jos, la intersecția de drumuri – accentuat prin amplasarea muzeului picturii local Nagy Imre – și zona bisericii cu conacul Mikes. Băile Jigodin este o zonă de băi de ape minerale istorice cu renume, formând un satelit aparte al satului – distanța mare și caracterul distinct fac să nu fie inclus în ZIR.

O cale de circulație istorică spre Șumuleu a constituit prelungirea stăzii de lângă biserică și conac, prin Suta și valea pâraului Boloka, care datorită înființării str. Scaunului în sec 19, nu-și mai dovedește importanța. (sursa: Vámszer G., Vofkori Gy.)

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Jigodin se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Jigodin. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(5) Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

(6) Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Jigodin stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(7) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Modernizare poduri peste pârâul Jigodin, consolidare maluri
- (2) Realizarea nodului rutier și a primului segment a inelului urban de est, cf. PUG.
- (3) Amenajarea traseelor verzi din zonă, conform PUG
- (4) Reamenajarea centru istoric Jigodin, cu o componentă pietonală dominantă
- (5) Extinderea cimitirului din centrul istoric Jigodin
- (6) Amenajare parcare cimitir centru Jigodin.
- (7) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- (8) Amenajare zonă verde în centru Jigodin.
- (9) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului.
- (2) Amenajarea suprafețelor publice de pe malul pârâului Fitód.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale).
- (2) Unități agroturistice.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(2) Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.

(3) Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

(4) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(5) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

(6) Pentru parcelele riverane străzii Brașov: funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. accesul să se facă exclusiv din strada Brașov;
- b. în cazul parcelelor riverane atât la strada Brașov, cât și la strada Pictor Nagy Imre, clădirile să fie amplasate în jumătatea parcelei orientată spre strada Brașov.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) În scopul menținerii țesutului urban istoric²³ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita, în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii cu scopul de a detalia conformarea spațială a intervenției.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Pentru parcelele riverane străzilor Pictor Nagy Impre și Jigodin, clădirile se vor amplasa pe aliniament. Față de aliniamentul străzii Brașov, clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m.

(2) Pentru restul parcelelor:

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

b. în situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel mult 3m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

(3) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

(4) Față de limita de proprietate riverană străzii Brașov, clădirile se vor retrage cu cel puțin 10m.

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte,

²³țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

(4) Pentru clădirile accesate din strada Brașov se admite un regim de înălțime de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

a. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

d. În cazul parcelelor riverane atât la strada Brașov, cât și la strada Pictor Nagy Imre, clădirile cu mai mult de un nivel suprateran vor fi amplasate în jumătatea parcelei orientată spre strada Brașov.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

(2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

(3) Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

a. panta va fi constantă (nu vor exista frângeri);

b. înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;

c. învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.

(4) Se permite ca învelitorile clădirilor să fie realizate din șindrilă în zonele de locuire cu caracter rural din zonele Toplița, Jigodin și Șumuleu.

(5) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.

(6) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

(7) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(8) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit²⁴, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
- b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de branșament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.

(4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

(5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei

²⁴ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Conform PUZCP.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de in, sau lazurate în culori naturale de preferință tonuri închise, suprafețele fiind opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m. Se admit socluri zidite din piatră cioplită. Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 25%.
- (2) Pentru parcelele riverane străzii Brașov, se admite un POT maxim de 35%.
- (3) Corpurile de clădire, indiferent de utilizarea funcțională, nu vor depăși suprafața construită la sol de 100mp.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 0,4.

ZCP05 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ ȘUMULEU

ZCP05 – Zona Construită Protejată Șumuleu de interes național conține următoarele Subzone Istorice de Referință:

Cod	Denumire
ZCP05a	Centru cuprinzând domeniul bisericesc franciscan
ZCP05b	Începutul drumului crucii și Baia Călugărilor
ZCP05c	Subzona cu capela Salvator
ZCP05d	Subzona cu capela Sf.Anton
ZCP05e	Subzona str. Szek, cu caracter mixt
ZCP05f	Vardotfalva, vatra satului
ZCP05g	Șumuleu Nord

Structura reglementărilor urbanistice pentru zonele construite protejate (ZCP) este diferită față de cea pentru unități teritoriale de referință (UTR) și este prevăzută în metodologia de elaborare plan urbanistic zonal pentru zone construite protejate (PUZCP).

ZCP05a – Centru cuprinzând domeniul bisericesc franciscan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul cvartal de sat Várdotfalva și Șumuleu Ciuc - zona de pelerinaj. Prima atestare a localității datează din 1332 - 1337 cu numele de Sumlov. Prima biserică cu hramul „Sfântul Petru și Pavel” a fost construită în secolul 12 .după cum rezultă din cercetările arheologice preventive efectuate în perioada 2003 – 2005. De parohia romano-catolică din Șumuleu aparține orașul Miercurea Ciuc (până în 1752), Toplița Ciuc (până în 1908), Ciuboteni, Várdotfalva și Șoimeni. Numele localității derivă din cuvântul „som”(ungurește) – „corn”(românește) ca și numele localității Șimleul Silvaniei (jud. Sălaj), însemnând „loc cu corniș”.

Șumuleu Ciuc (în maghiară Csíksomlyó, în germană Schomlenberg) a fost până în 1959 o comună formată din trei sate din județul Harghita. Din anul 1959 a devenit un cartier al orașului Miercurea Ciuc. Până 1876 a fost reședința executivă a Scaunelor Ciuc.

Gheorgheni și Casin. Comuna s-a format ca urmare a unirii satelor Várdotfalva, Șumuleu în 1850, și Ciuboteni în 1941. De fapt denumirea de Șumuleu este folosită la denumirea împreună a localităților Vardotfalva și Csobotfalva (Ciuboteni).

Țesutul urban al ZCP Șumuleu este neomogen, desenându-se clar diferitele subzone dintre care fostul sat Várdotfalva poartă amprenta tipic secuiască a așezărilor din Depresiunea Ciucului, tramă șicanată, ordonată doar de cursul pârâului Șumuleu; o subzonă urbanizată care este capătul str. Scaunului constituit în sec.19.; zona franciscană caracterizată de dominantă ansamblului baroc franciscan din sec 18-19., respectiv zonele verzi care ocupă intrespațiul dintre monumente. Nu în ultimul rând, prezenta ZCP cuprinde spațiul verde

reprezentat de Muntele Șumuleu Mic împreună cu o zonă agricolă a franciscanilor, în care sunt amplasate capele și cruci aparținând ansamblului de monumente Drumul Crucii.

Șumuleu-Ciuc este un loc de pelerinaj al secuilor și a romano-catolicilor în general.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) ZCP Șumuleu se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
- (2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Șumuleu. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.
- (3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- (4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- (5) Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, precum și pentru întreaga subzonă SZCP Șumuleu_a – domeniul bisericesc franciscan, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.
- (6) Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Șumuleu stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- (7) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:
 - a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
 - c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Realizarea legăturii auto de ocolire la vest a centrului istoric Șumuleu Ciuc.
- (2) Realizarea legăturii auto de ocolire la est a centrului istoric Șumuleu Ciuc în spatele clădirii Școlii „Domokos Pál Péter.
- (3) Realizarea legăturii auto de ocolire la nord a zonei inferioare Cioboteni.
- (4) Realizarea străpungerii str. Kájoni János până la legătura auto de ocolire la nord zona inferioară Cioboteni.

- (5) Reconfigurare nod str. Șumuleu Mic- Kájoni János- Păuleni(-Ferencsek).
- (6) Amenajarea traseelor verzi spre și dinspre zona peisajului cultural Dealul Șumuleu Mic.
- (7) Reamenajarea intersecției străzilor Szék și Șumuleu Mic, cu caracter și rol de piață publică- centru istoric, având o importantă componentă pietonală.
- (8) Amenajare parcare centru Șumuleu Ciuc.
- (9) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- (10) Relocare Spitalul de Boli Infecțioase în afara prezentei ZCP.
- (11) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice de la intersecția străzilor Szék, Kájoni János(Ion Căianu) și DC4, cu o importantă componentă pietonală și verde. Lărgirea, plantarea și amenajarea scuarului existent și integrarea cursului de apă în spațiul public.
- (2) Organizarea de concursuri de soluții pentru realizarea edificiilor de interes public sau religios sau pentru amenajarea spațiilor publice, ca punct de plecare pentru PUZCP, sub supervizarea administrației publice locale și a Direcției Județene pentru cultură, Culte și Patrimoniu Național Construit Harghita și cu sprijinul Ordinului Arhitecților din România și a Registrului Urbaniștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni de cult
- (2) Funcțiuni de cultură
- (3) Funcțiuni de învățământ
- (4) Funcțiuni de sănătate
- (5) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (6) Locuințe
- (7) Cimitir
- (8) Amenajări de spații verzi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) În scopul menținerii țesutului urban istoric²⁵ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZCP.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform PUZCP.
- (2) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform PUZCP.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform PUZCP.

²⁵țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Se permite ca învelitorile clădirilor să fie realizate din șindrilă în zonele de locuire cu caracter rural din zonele Toplița, Jigodin și Șumuleu.
- (2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.
- (3) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.
- (4) Cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.
- (5) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.
- (6) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit²⁶, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:
 - a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
 - b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
 - c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
 - d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
 - e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei

²⁶ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Conform PUZCP.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Până la aprobarea PUZCP, se vor respecta reglementările cuprinse în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform PUZCP.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform PUZCP.

ZCP05b – Începutul drumului crucii și Baia Călugărilor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul cvartal de sat Várdotfalva și Șumuleu Ciuc - zona de pelerinaj. Prima atestare a localității datează din 1332 - 1337 cu numele de Sumlov. Prima biserică cu hramul „Sfântul Petru și Pavel” a fost construită în secolul 12 după cum rezultă din cercetările arheologice preventive efectuate în perioada 2003 – 2005. De parohia romano-catolică din Șumuleu aparține orașul Miercurea Ciuc (până în 1752), Toplița Ciuc (până în 1908), Ciuboteni, Várdotfalva și Șoimeni. Numele localității derivă din cuvântul „som”(ungurește) – „corn”(românește) ca și numele localității Șimleul Silvaniei (jud. Sălaj), însemnând „loc cu corniș”.

Șumuleu Ciuc (în maghiară Csíksomlyó, în germană Schomlenberg) a fost până în 1959 o comună formată din trei sate din județul Harghita. Din anul 1959 a devenit un cartier al orașului Miercurea Ciuc. Până 1876 a fost reședința executivă a Scaunelor Ciuc.

Gheorgheni și Casin. Comuna s-a format ca urmare a unirii satelor Várdotfalva, Șumuleu în 1850, și Ciuboteni în 1941. De fapt denumirea de Șumuleu este folosită la denumirea împreună a localităților Várdotfalva și Csobotfalva (Ciuboteni).

Țesutul urban al ZCP Șumuleu este neomogen, desenându-se clar diferitele subzone dintre care fostul sat

Várdotfalva poartă amprenta tipic secuiască a așezărilor din Depresiunea Ciucului, tramă șicanată, ordonată doar de cursul pârâului Șumuleu; o subzonă urbanizată care este capătul str. Scaunului constituit în sec.19.; zona franciscană caracterizată de dominantă ansamblului baroc franciscan din sec 18-19., respectiv zonele verzi care ocupă întregul spațiu dintre monumente. Nu în ultimul rând, prezenta ZCP cuprinde spațiul verde reprezentat de Muntele Șumuleu Mic împreună cu o zonă agricolă a franciscanilor, în care sunt amplasate capele și cruci aparținând ansamblului de monumente Drumul Crucii.

Șumuleu-Ciuc este un loc de pelerinaj al secuilor și a romano-catolicilor în general.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) ZCP Șumuleu se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
- (2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Șumuleu. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.
- (3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- (4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii
- (5) Până la aprobarea PUZCP, se admit intervenții de reparații sau extinderi ale clădirilor existente cu condiția ca acestea să fie realizate în baza prezentului regulament și cu condiția avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- (6) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:
 - a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
 - c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Realizarea legăturii auto de ocolire la vest a centrului istoric Șumuleu Ciuc.
- (2) Realizarea legăturii auto de ocolire la est a centrului istoric Șumuleu Ciuc în spatele clădirii Școlii „Domokos Pál Péter.
- (3) Realizarea legăturii auto de ocolire la nord a zonei inferioare Cioboteni.

- (4) Realizarea străpungerii str. Kájoni János până la legătura auto de ocolire la nord zona inferioară Cioboteni.
- (5) Reconfigurare nod str. Șumuleu Mic- Kájoni János- Păuleni(-Ferencsek).
- (6) Amenajarea traseelor verzi spre și dinspre zona peisajului cultural Dealul Șumuleu Mic.
- (7) Reamenajarea intersecției străzilor Szék și Șumuleu Mic, cu caracter și rol de piață publică- centru istoric, având o importantă componentă pietonală.
- (8) Amenajare parcare centru Șumuleu Ciuc.
- (9) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- (10) Relocare Spitalul de Boli Infecțioase în afara prezentei ZCP.
- (11) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice de la intersecția străzilor Szék, Kájoni János(Ion Căianu) și DC4, cu o importantă componentă pietonală și verde. Lărgirea, plantarea și amenajarea scuarului existent și integrarea cursului de apă în spațiul public.
- (2) Organizarea de concursuri de soluții pentru realizarea edificiilor de interes public sau religios sau pentru amenajarea spațiilor publice, ca punct de plecare pentru PUZCP, sub supervizarea administrației publice locale și a Direcției Județene pentru cultură, Culte și Patrimoniu Național Construit Harghita și cu sprijinul Ordinului Arhitecților din România și a Registrului Urbaniștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Conform PUZCP.
- (2) Se admit activități cu caracter religios, agricol sau de agrement.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) În scopul menținerii țesutului urban istoric²⁷ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

(2) Conform PUZCP.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform PUZCP.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform PUZCP.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform PUZCP.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Conform PUZCP.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

(2) Se permite ca învelitorile clădirilor să fie realizate din șindrilă în zonele de locuire cu caracter rural din

²⁷țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

zonele Toplița, Jigodin și Șumuleu.

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

(4) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit²⁸, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
- b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași

²⁸ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Până la aprobarea PUZCP, se vor respecta reglementările cuprinse în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Conform PUZCP.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Conform PUZCP.

ZCP05c – Subzona cu capela Salvator

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul cvartal de sat Várdotfalva și Șumuleu Ciuc - zona de pelerinaj. Prima atestare a localității datează din 1332 - 1337 cu numele de Sumlov. Prima biserică cu hramul „Sfântul Petru și Pavel” a fost construită în secolul 12 .după cum rezultă din cercetările arheologice preventive efectuate în perioada 2003 – 2005. De parohia romano-catolică din Șumuleu aparține orașul Miercurea Ciuc (până în 1752), Toplița Ciuc (până în 1908), Ciuboteni, Várdotfalva și Șoimeni. Numele localității derivă din cuvântul „som”(ungurește) – „corn”(românește) ca și numele localității Șimleul Silvaniei (jud. Sălaj), însemnând „loc cu corniș”.

Șumuleu Ciuc (în maghiară Csíksomlyó, în germană Schomlenberg) a fost până în 1959 o comună formată din trei sate din județul Harghita. Din anul 1959 a devenit un cartier al orașului Miercurea Ciuc. Până 1876 a fost reședința executivă a Scaunelor Ciuc.

Gheorgheni și Casin. Comuna s-a format ca urmare a unirii satelor Várdotfalva, Șumuleu în 1850, și Ciuboteni în 1941. De fapt denumirea de Șumuleu este folosită la denumirea împreună a localităților Várdotfalva și Csobotfalva (Ciuboteni).

Țesutul urban al ZCP Șumuleu este neomogen, desenându-se clar diferitele subzone dintre care fostul sat Várdotfalva poartă amprenta tipic secuiască a așezărilor din Depresiunea Ciucului, tramă șicanată, ordonată doar de cursul pârâului Șumuleu; o subzonă urbanizată care este capătul str. Scaunului constituit în sec.19.; zona franciscană caracterizată de dominantă ansamblului baroc franciscan din sec 18-19., respectiv zonele verzi care ocupă intrespațiul dintre monumente. Nu în ultimul rând, prezenta ZCP cuprinde spațiul verde reprezentat de Muntele Șumuleu Mic împreună cu o zonă agricolă a franciscanilor, în care sunt amplasate capele și cruci aparținând ansamblului de monumente Drumul Crucii.

Șumuleu-Ciuc este un loc de pelerinaj al secuilor și a romano-catolicilor în general.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) ZCP Șumuleu se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.
- (2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Șumuleu. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.
- (3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- (4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.
- (5) Până la aprobarea PUZCP, se admit intervenții de reparații sau extinderi ale clădirilor existente cu condiția ca acestea să fie realizate în baza prezentului regulament și cu condiția avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.
- (6) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:
 - a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
 - c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Realizarea legăturii auto de ocolire la vest a centrului istoric Șumuleu Ciuc.
- (2) Realizarea legăturii auto de ocolire la est a centrului istoric Șumuleu Ciuc în spatele clădirii Școlii „Domokos Pál Péter”.
- (3) Realizarea legăturii auto de ocolire la nord a zonei inferioare Cioboteni.
- (4) Realizarea străpungerii str. Kájoni János până la legătura auto de ocolire la nord zona inferioară Cioboteni.
- (5) Reconfigurare nod str. Șumuleu Mic- Kájoni János- Păuleni(-Ferencsek).
- (6) Amenajarea traseelor verzi spre și dinspre zona peisajului cultural Dealul Șumuleu Mic.
- (7) Reamenajarea intersecției străzilor Szék și Șumuleu Mic, cu caracter și rol de piață publică- centru istoric, având o importantă componentă pietonală.
- (8) Amenajare parcare centru Șumuleu Ciuc.
- (9) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelilor edilitare inclusiv introducerea rețelilor de cablu în

subteran.

(10) Relocare Spitalul de Boli Infecțioase în afara prezentei ZCP.

(11) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice de la intersecția străzilor Szék, Károni János (Ion Căianu) și DC4, cu o importantă componentă pietonală și verde. Lărgirea, plantarea și amenajarea scuarului existent și integrarea cursului de apă în spațiul public.

(2) Organizarea de concursuri de soluții pentru realizarea edificiilor de interes public sau religios sau pentru amenajarea spațiilor publice, ca punct de plecare pentru PUZCP, sub supervizarea administrației publice locale și a Direcției Județene pentru cultură, Culte și Patrimoniu Național Construit Harghita și cu sprijinul Ordinului Arhitecților din România și a Registrului Urbaniștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se admit activități cu caracter religios, agricol sau de agrement.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) În scopul menținerii țesutului urban istoric²⁹ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

²⁹țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZCP.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (2) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform PUZCP.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform PUZCP.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.
- (2) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.
- (3) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.
- (4) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit³⁰, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

³⁰ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
- b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Până la aprobarea PUZCP, se vor respecta reglementările cuprinse în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform PUZCP.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform PUZCP.

ZCP05d – Subzona cu capela Sf.Anton

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul cvartal de sat Várdotfalva și Șumuleu Ciuc - zona de pelerinaj. Prima atestare a localității datează din 1332 - 1337 cu numele de Sumlov. Prima biserică cu hramul „Sfântul Petru și Pavel” a fost construită în secolul 12 .după cum rezultă din cercetările arheologice preventive efectuate în perioada 2003 – 2005. De parohia romano-catolică din Șumuleu aparține orașul Miercurea Ciuc (până în 1752), Toplița Ciuc (până în 1908), Ciuboteni, Várdotfalva și Șoimeni. Numele localității derivă din cuvântul „som”(ungurește) – „corn”(românește) ca și numele localității Șimleul Silvaniei (jud. Sălaj), însemnând „loc cu corniș”.

Șumuleu Ciuc (în maghiară Csíksomlyó, în germană Schomlenberg) a fost până în 1959 o comună formată din trei sate din județul Harghita. Din anul 1959 a devenit un cartier al orașului Miercurea Ciuc. Până 1876 a fost reședința executivă a Scaunelor Ciuc.

Gheorgheni și Casin. Comuna s-a format ca urmare a unirii satelor Várdotfalva, Șumuleu în 1850, și Ciuboteni în 1941. De fapt denumirea de Șumuleu este folosită la denumirea împreună a localităților Vardotfalva și Csobotfalva (Ciuboteni).

Țesutul urban al ZCP Șumuleu este neomogen, desenându-se clar diferitele subzone dintre care fostul sat Várdotfalva poartă amprenta tipic secuiască a așezărilor din Depresiunea Ciucului, tramă șicanată, ordonată doar de cursul pârâului Șumuleu; o subzonă urbanizată care este capătul str. Scaunului constituit în sec.19.; zona franciscană caracterizată de dominantă ansamblului baroc franciscan din sec 18-19., respectiv zonele verzi care ocupă intrespațiul dintre monumente. Nu în ultimul rând, prezenta ZCP cuprinde spațiul verde reprezentat de Muntele Șumuleu Mic împreună cu o zonă agricolă a franciscanilor, în care sunt amplasate capele și cruci aparținând ansamblului de monumente Drumul Crucii.

Șumuleu-Ciuc este un loc de pelerinaj al secuilor și a romano-catolicilor în general.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Șumuleu se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Șumuleu. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(5) Până la aprobarea PUZCP, se admit intervenții de reparații sau extinderi ale clădirilor existente cu condiția ca acestea să fie realizate în baza prezentului regulament și cu condiția avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(6) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Realizarea legăturii auto de ocolire la vest a centrului istoric Șumuleu Ciuc.
- (2) Realizarea legăturii auto de ocolire la est a centrului istoric Șumuleu Ciuc în spatele clădirii Școlii „Domokos Pál Péter.
- (3) Realizarea legăturii auto de ocolire la nord a zonei inferioare Cioboteni.
- (4) Realizarea străpungerii str. Kájoni János până la legătura auto de ocolire la nord zona inferioară Cioboteni.
- (5) Reconfigurare nod str. Șumuleu Mic- Kájoni János- Păuleni(-Ferencsek).
- (6) Amenajarea traseelor verzi spre și dinspre zona peisajului cultural Dealul Șumuleu Mic.
- (7) Reamenajarea intersecției străzilor Szék și Șumuleu Mic, cu caracter și rol de piață publică- centru istoric, având o importantă componentă pietonală.
- (8) Amenajare parcare centru Șumuleu Ciuc.
- (9) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- (10) Relocare Spitalul de Boli Infecțioase în afara prezentei ZCP.
- (11) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice de la intersecția străzilor Szék, Kájoni János(Ion Căianu) și DC4, cu o importantă componentă pietonală și verde. Lărgirea, plantarea și amenajarea scuarului existent și integrarea cursului de apă în spațiul public.
- (2) Organizarea de concursuri de soluții pentru realizarea edificiilor de interes public sau religios sau pentru amenajarea spațiilor publice, ca punct de plecare pentru PUZCP, sub supervizarea administrației publice locale și a Direcției Județene pentru cultură, Culte și Patrimoniu Național Construit Harghita și cu sprijinul Ordinului Arhitecților din România și a Registrului Urbaniștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Conform PUZCP.
- (2) Se admit activități cu caracter religios, agricol sau de agrement.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) În scopul menținerii țesutului urban istoric³¹ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZCP.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (2) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

³¹țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform PUZCP.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform PUZCP.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.
- (2) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.
- (3) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.
- (4) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit³², întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:
- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcellar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
 - b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
 - c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
 - d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
 - e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

³² Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de branșament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Până la aprobarea PUZCP, se vor respecta reglementările cuprinse în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform PUZCP.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform PUZCP.

ZCP05e – Subzona str. Szek, cu caracter mixt

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul cvartal de sat Várdotfalva și Șumuleu Ciuc - zona de pelerinaj. Prima atestare a localității datează din 1332 - 1337 cu numele de Sumlov. Prima biserică cu hramul „Sfântul Petru și Pavel” a fost construită în secolul 12 după cum rezultă din cercetările arheologice preventive efectuate în perioada 2003 – 2005. De parohia romano-catolică din Șumuleu aparținea orașul Miercurea Ciuc (până în 1752), Toplița Ciuc (până în 1908), Ciuboteni, Várdotfalva și Șoimeni. Numele localității derivă din cuvântul „som”(ungurește) – „corn”(românește) ca și numele localității Șimleul Silvaniei (jud. Sălaj), însemnând „loc cu corniș”.

Șumuleu Ciuc (în maghiară Csíksomlyó, în germană Schomlenberg) a fost până în 1959 o comună formată din trei sate din județul Harghita. Din anul 1959 a devenit un cartier al orașului Miercurea Ciuc. Până 1876 a fost reședința executivă a Scaunelor Ciuc.

Gheorgheni și Casin. Comuna s-a format ca urmare a unirii satelor Várdotfalva, Șumuleu în 1850, și Ciuboteni în 1941. De fapt denumirea de Șumuleu este folosită la denumirea împreună a localităților Vardotfalva și Csobotfalva (Ciuboteni).

Țesutul urban al ZCP Șumuleu este neomogen, desenându-se clar diferitele subzone dintre care fostul sat Várdotfalva poartă amprenta tipic secuiască a așezărilor din Depresiunea Ciucului, tramă șicanată, ordonată doar de cursul pârâului Șumuleu; o subzonă urbanizată care este capătul str. Scaunului constituit în sec.19.; zona franciscană caracterizată de dominantă ansamblului baroc franciscan din sec 18-19., respectiv zonele verzi care ocupă întregul spațiu dintre monumente. Nu în ultimul rând, prezenta ZCP cuprinde spațiul verde reprezentat de Muntele Șumuleu Mic împreună cu o zonă agricolă a franciscanilor, în care sunt amplasate capele și cruci aparținând ansamblului de monumente Drumul Crucii.

Șumuleu-Ciuc este un loc de pelerinaj al secuilor și a romano-catolicilor în general.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Șumuleu se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Șumuleu. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(5) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Realizarea legăturii auto de ocolire la vest a centrului istoric Șumuleu Ciuc.

- (2) Realizarea legăturii auto de ocolire la est a centrului istoric Șumuleu Ciuc în spatele clădirii Școlii „Domokos Pál Péter.
- (3) Realizarea legăturii auto de ocolire la nord a zonei inferioare Cioboteni.
- (4) Realizarea străpungerii str. Kájoni János până la legătura auto de ocolire la nord zona inferioară Cioboteni.
- (5) Reconfigurare nod str. Șumuleu Mic- Kájoni János- Păuleni(-Ferencesek).
- (6) Amenajarea traseelor verzi spre și dinspre zona peisajului cultural Dealul Șumuleu Mic.
- (7) Reamenajarea intersecției străzilor Szék și Șumuleu Mic, cu caracter și rol de piață publică- centru istoric, având o importantă componentă pietonală.
- (8) Amenajare parcare centru Șumuleu Ciuc.
- (9) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- (10) Relocare Spitalul de Boli Infecțioase în afara prezentei ZCP.
- (11) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice de la intersecția străzilor Szék, Kájoni János(Ion Căianu) și DC4, cu o importantă componentă pietonală și verde. Lărgirea, plantarea și amenajarea scuarului existent și integrarea cursului de apă în spațiul public.
- (2) Organizarea de concursuri de soluții pentru realizarea edificiilor de interes public sau religios sau pentru amenajarea spațiilor publice, ca punct de plecare pentru PUZCP, sub supervizarea administrației publice locale și a Direcției Județene pentru cultură, Culte și Patrimoniu Național Construit Harghita și cu sprijinul Ordinului Arhitecților din România și a Registrului Urbaniștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
 - b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; l să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(2) Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.

(3) Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

(4) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(5) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

(6) Școli, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(7) Sedii administrative pentru instituții publice, asociații sau organizații.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) În scopul menținerii țesutului urban istoric³³ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor amplasa pe aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se vor retrage de la mitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

³³țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.
- (2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.
- (3) Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:
 - a. panta va fi constantă (nu vor exista frângeri);
 - b. înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
 - c. învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărmiziu sau brun.
- (4) Se permite ca învelitorile clădirilor să fie realizate din șindrilă în zonele de locuire cu caracter rural din zonele Toplița, Jigodin și Șumuleu.
- (5) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.
- (6) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.
- (7) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.
- (8) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit³⁴, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:
 - a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
 - b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
 - c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
 - d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
 - e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

³⁴ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.
- (5) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minimum 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Până la aprobarea PUZCP, se vor respecta reglementările cuprinse în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 30%.
- (2) Corpurile de clădire, indiferent de utilizarea funcțională, nu vor depăși suprafața construită la sol de 100mp.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 0,6.

ZCP05f – Vardotfalva, vatra satului

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul cvartal de sat Várdotfalva și Șumuleu Ciuc - zona de pelerinaj. Prima atestare a localității datează din 1332 - 1337 cu numele de Sumlov. Prima biserică cu hramul „Sfântul Petru și Pavel” a fost construită în secolul 12 .după cum rezultă din cercetările arheologice preventive efectuate în perioada 2003 – 2005. De parohia romano-catolică din Șumuleu aparține orașul Miercurea Ciuc (până în 1752), Toplița Ciuc (până în 1908), Ciuboteni, Várdotfalva și Șoimeni. Numele localității derivă din cuvântul „som”(ungurește) – „corn”(românește) ca și numele localității Șimleul Silvaniei (jud. Sălaj), însemnând „loc cu corniș”.

Șumuleu Ciuc (în maghiară Csíksomlyó, în germană Schomlenberg) a fost până în 1959 o comună formată din trei sate din județul Harghita. Din anul 1959 a devenit un cartier al orașului Miercurea Ciuc. Până 1876 a fost reședința executivă a Scaunelor Ciuc.

Gheorgheni și Casin. Comuna s-a format ca urmare a unirii satelor Várdotfalva, Șumuleu în 1850, și Ciuboteni în 1941. De fapt denumirea de Șumuleu este folosită la denumirea împreună a localităților Vardotfalva și Csobotfalva (Ciuboteni).

Țesutul urban al ZCP Șumuleu este neomogen, desenându-se clar diferitele subzone dintre care fostul sat Várdotfalva poartă amprenta tipic secuiască a așezărilor din Depresiunea Ciucului, tramă șicanată, ordonată doar de cursul pârlului Șumuleu; o subzonă urbanizată care este capătul str. Scaunului constituit în sec.19.; zona franciscană caracterizată de dominantă ansamblului baroc franciscan din sec 18-19., respectiv zonele verzi care ocupă întregul spațiu dintre monumente. Nu în ultimul rând, prezenta ZCP cuprinde spațiul verde reprezentat de Muntele Șumuleu Mic împreună cu o zonă agricolă a franciscanilor, în care sunt amplasate capele și cruci aparținând ansamblului de monumente Drumul Crucii.

Șumuleu-Ciuc este un loc de pelerinaj al secuilor și a romano-catolicilor în general.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Șumuleu se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Șumuleu. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(5) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Realizarea legăturii auto de ocolire la vest a centrului istoric Șumuleu Ciuc.
- (2) Realizarea legăturii auto de ocolire la est a centrului istoric Șumuleu Ciuc în spatele clădirii Școlii „Domokos Pál Péter”.
- (3) Realizarea legăturii auto de ocolire la nord a zonei inferioare Cioboteni.
- (4) Realizarea străpungerii str. Kájoni János până la legătura auto de ocolire la nord zona inferioară Cioboteni.
- (5) Reconfigurare nod str. Șumuleu Mic- Kájoni János- Păuleni(-Ferencsek).
- (6) Amenajarea traseelor verzi spre și dinspre zona peisajului cultural Dealul Șumuleu Mic.
- (7) Reamenajarea intersecției străzilor Szék și Șumuleu Mic, cu caracter și rol de piață publică- centru istoric, având o importantă componentă pietonală.
- (8) Amenajare parcare centru Șumuleu Ciuc.
- (9) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- (10) Relocare Spitalul de Boli Infecțioase în afara prezentei ZCP.
- (11) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice de la intersecția străzilor Szék, Kájoni János(Ion Căianu) și DC4, cu o importantă componentă pietonală și verde. Lărgirea, plantarea și amenajarea scuarului existent și integrarea cursului de apă în spațiul public.
- (2) Organizarea de concursuri de soluții pentru realizarea edificiilor de interes public sau religios sau pentru amenajarea spațiilor publice, ca punct de plecare pentru PUZCP, sub supervizarea administrației publice locale și a Direcției Județene pentru cultură, Culte și Patrimoniu Național Construit Harghita și cu sprijinul Ordinului Arhitecților din România și a Registrului Urbaniștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; L să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(2) Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.

(3) Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

(4) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(5) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

(6) Școli, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(7) Sedii administrative pentru instituții publice, asociații sau organizații.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) În scopul menținerii țesutului urban istoric³⁵ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita, în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii cu scopul de a detalia conformarea spațială a intervenției.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform PUZCP.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D –

³⁵țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

- a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
- b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.
- (2) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.
- (3) Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:
 - a. panta va fi constantă (nu vor exista frângeri);
 - b. înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
 - c. învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.
- (4) Se permite ca învelitorile clădirilor să fie realizate din șindrilă în zonele de locuire cu caracter rural din zonele Toplița, Jigodin și Șumuleu.
- (5) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.
- (6) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.
- (7) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.
- (8) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit³⁶, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:
 - a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcellar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
 - b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate

³⁶ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelilor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Până la aprobarea PUZCP, se vor respecta reglementările cuprinse în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 20%.
- (2) Corpurile de clădire, indiferent de utilizarea funcțională, nu vor depăși suprafața construită la sol de 100mp.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 0,4.

ZCP05g – Șumuleu Nord

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul cvartal de sat Várdotfalva și Șumuleu Ciuc - zona de pelerinaj. Prima atestare a localității datează din 1332 - 1337 cu numele de Sumlov. Prima biserică cu hramul „Sfântul Petru și Pavel” a fost construită în secolul 12 .după cum rezultă din cercetările arheologice preventive efectuate în perioada 2003 – 2005. De parohia romano-catolică din Șumuleu aparține orașul Miercurea Ciuc (până în 1752), Toplița Ciuc (până în 1908), Ciuboteni, Várdotfalva și Șoimeni. Numele localității derivă din cuvântul „som”(ungurește) – „corn”(românește) ca și numele localității Șimleul Silvaniei (jud. Sălaj), însemnând „loc cu corniș”.

Șumuleu Ciuc (în maghiară Csíksomlyó, în germană Schomlenberg) a fost până în 1959 o comună formată din trei sate din județul Harghita. Din anul 1959 a devenit un cartier al orașului Miercurea Ciuc. Până 1876 a fost reședința executivă a Scaunelor Ciuc.

Gheorgheni și Casin. Comuna s-a format ca urmare a unirii satelor Várdotfalva, Șumuleu în 1850, și Ciuboteni în 1941. De fapt denumirea de Șumuleu este folosită la denumirea împreună a localităților Vardotfalva și Csobotfalva (Ciuboteni).

Țesutul urban al ZCP Șumuleu este neomogen, desenându-se clar diferitele subzone dintre care fostul sat Várdotfalva poartă amprenta tipic secuiască a așezărilor din Depresiunea Ciucului, tramă șicanată, ordonată doar de cursul pârlului Șumuleu; o subzonă urbanizată care este capătul str. Scaunului constituit în sec.19.; zona franciscană caracterizată de dominantă ansamblului baroc franciscan din sec 18-19., respectiv zonele verzi care ocupă întregul spațiu dintre monumente. Nu în ultimul rând, prezenta ZCP cuprinde spațiul verde reprezentat de Muntele Șumuleu Mic împreună cu o zonă agricolă a franciscanilor, în care sunt amplasate capele și cruci aparținând ansamblului de monumente Drumul Crucii.

Șumuleu-Ciuc este un loc de pelerinaj al secuilor și a romano-catolicilor în general.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Șumuleu se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Șumuleu. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(5) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Realizarea legăturii auto de ocolire la vest a centrului istoric Șumuleu Ciuc.
- (2) Realizarea legăturii auto de ocolire la est a centrului istoric Șumuleu Ciuc în spatele clădirii Școlii „Domokos Pál Péter.
- (3) Realizarea legăturii auto de ocolire la nord a zonei inferioare Cioboteni.
- (4) Realizarea străpungerii str. Kájoni János până la legătura auto de ocolire la nord zona inferioară Cioboteni.
- (5) Reconfigurare nod str. Șumuleu Mic- Kájoni János- Păuleni(-Ferencsek).
- (6) Amenajarea traseelor verzi spre și dinspre zona peisajului cultural Dealul Șumuleu Mic.
- (7) Reamenajarea intersecției străzilor Szék și Șumuleu Mic, cu caracter și rol de piață publică- centru istoric, având o importantă componentă pietonală.
- (8) Amenajare parcare centru Șumuleu Ciuc.
- (9) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- (10) Relocare Spitalul de Boli Infecțioase în afara prezentei ZCP.
- (11) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice de la intersecția străzilor Szék, Kájoni János(Ion Căianu) și DC4, cu o importantă componentă pietonală și verde. Lărgirea, plantarea și amenajarea scuarului existent și integrarea cursului de apă în spațiul public.
- (2) Organizarea de concursuri de soluții pentru realizarea edificiilor de interes public sau religios sau pentru amenajarea spațiilor publice, ca punct de plecare pentru PUZCP, sub supervizarea administrației publice locale și a Direcției Județene pentru cultură, Culte și Patrimoniu Național Construit Harghita și cu sprijinul Ordinului Arhitecților din România și a Registrului Urbaniștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul

regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe
- (2) Funcțiuni administrative
- (3) Funcțiuni financiar-bancare
- (4) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (5) Funcțiuni de cultură
- (6) Funcțiuni de învățământ
- (7) Funcțiuni de sănătate
- (8) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter extraurban
- (10) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare
- (11) Servicii aferente zonelor de locuințe
- (12) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe
- (13) Funcțiuni sportive
- (14) Funcțiuni de loisir public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Ateliere meșteșugărești și alte activități de prelucrare, ansamblare sau producție cu condiția de a nu avea efecte perturbatoare asupra locuințelor învecinate și asupra maginii de ansamblu a zonei.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) În scopul menținerii țesutului urban istoric³⁷ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare

³⁷țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita, în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii cu scopul de a detalia conformarea spațială a intervenției.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform PUZCP.

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P, P+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 4 m.

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

b. Nu se admit demisoluri orientate spre stradă. Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de clădire noi amplasate pe aliniament este P+M.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

- (2) Se permite ca învelitorile clădirilor să fie realizate din șindrilă în zonele de locuire cu caracter rural din zonele Toplița, Jigodin și Șumuleu.
- (3) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.
- (4) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.
- (5) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit³⁸, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
- b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: 10% din suprafața parcelei. Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 15% din suprafața parcelei

³⁸ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

- (2) Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei
- (3) Funcțiuni comerciale: 15% din suprafața parcelei
- (4) Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
- (5) Funcțiuni de sănătate: Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil. Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav
- (6) Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ
- (7) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei
- (8) Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.
- (9) Pentru locuințe se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă.
- (10) Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.
- (11) Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde. Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Până la aprobarea PUZCP, se vor respecta reglementările cuprinse în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 40%.
- (2) Corpurile de clădire, indiferent de utilizarea funcțională, nu vor depăși suprafața construită la sol de 100mp.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 1,2.

ZCP06 – ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ CIOBOTENI

ZCP06 – Zona Construită Protejată Cioboteni de interes național conține următoarele Subzone Istorice de Referință:

Cod	Denumire
ZCP06a	Domeniul bisericii catolice
ZCP06b	Csobotfalva, vatra satului

Structura reglementărilor urbanistice pentru zonele construite protejate (ZCP) este diferită față de cea pentru unități teritoriale de referință (UTR) și este prevăzută în metodologia de elaborare plan urbanistic zonal pentru zone construite protejate (PUZCP).

ZCP06a – Domeniul bisericii catolice

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Cioboteni, entitate topografic independentă, dar istoric legată strâns de Șumuleu, împreună cu Vardotfalva. Elementul comun care leagă aceste zone este biserica romano catolică Sf Petru și Pavel situată pe colina din partea nordică.

Parohia aferentă bisericii este cea mai veche din regiune, nu întâmplător a constituit punctul de atracție – împreună cu Muntele Șumuleu – pentru stabilirea ordinului franciscan în secolul 15. Prima atestare apare în registrul papal din 1332, urmând ca, după 1567, să apară în mod serial.

Fostul sat se compune din două cvartale - Cioboteni și Agyagfalva - cu o zonă de cca 500m neocupată între ele. Locuit în totalitate de maghiari, este un sat tipic secuiesc cu tramă areolară combinată cu forma alungită, deoarece urmărește valea pârâului. Pârâul Șumuleu traversează în lungime, pe direcția est-vest satul.

Deși au apărut deja noile case de locuit în stil neconcordanț cu tradiționalul, amprenta satului vechi se resimte puternic, trama stradală și parcelarul sunt intacte. Spre sud întreaga desfășurare a satului este însoțită de silueta Muntelui Șumuleu. Satul este anexat municipiului în 1959.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Șumuleu se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Șumuleu. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin

PUZCP aprobat conform legii.

(5) Pe parcelele pe care se află sedii de instituții publice, construirea de clădiri noi, extinderi de clădiri sau modificări ale destinației se pot autoriza numai pe baza PUZCP, aprobat conform legii.

(6) Sunt permise ajustări ale limitei ZCP Șumuleu stabilite prin PUG, dar numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(7) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Amenajarea traseelor verzi din zonă.

(2) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.

(3) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului.

(2) Integrarea cursurilor de apă în amenajarea spațiilor publice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni de cult,

(2) Funcțiuni de cultură,

(3) Funcțiuni de învățământ,

(4) Funcțiuni de sănătate,

(5) Locuințe,

- (6) Cimitir,
- (7) Amenajări de spații verzi.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) În scopul menținerii țesutului urban istoric³⁹ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZCP.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Conform PUZCP.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform PUZCP.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

³⁹țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Conform PUZCP.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.
- (2) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul cartier.
- (3) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.
- (4) Cromatica și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, reabilitarea clădirilor existente fiind necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.
- (5) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.
- (6) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiul de inserție în sit⁴⁰, întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:
- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
 - b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
 - c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
 - d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
 - e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

⁴⁰ Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Conform PUZCP.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de in, sau lazurate în culori naturale de preferință tonuri închise, suprafețele fiind opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m. Se admit socluri zidite din piatră cioplită. Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Conform PUZCP.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform PUZCP.

ZCP06b – Csobotfalva, vatra satului

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei UTR este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Cioboteni, entitate topografic independentă, dar istoric legată strâns de Șumuleu, împreună cu Vardotfalva. Elementul comun care leagă aceste zone este biserica romano catolică Sf Petru și Pavel situată pe colina din partea nordică.

Parohia aferentă bisericii este cea mai veche din regiune, nu întâmplător a constituit punctul de atracție – împreună cu Muntele Șumuleu – pentru stabilirea ordinului franciscan în secolul 15. Prima atestare apare în registrul papal din 1332, urmând ca, după 1567, să apară în mod serial.

Fostul sat se compune din două cvartale - Ciuboteni și Agyagfalva - cu o zonă de cca 500m neocupată între ele. Locuit în totalitate de maghiari, este un sat tipic secuiesc cu tramă areolară combinată cu forma alungită, deoarece urmărește valea pârâului. Pârâul Șumuleu traversează în lungime, pe direcția est-vest satul.

Deși au apărut deja noile case de locuit în stil neconcordanț cu tradiționalul, amprenta satului vechi se resimte puternic, trama stradală și parcelarul sunt intacte. Spre sud întreaga desfășurare a satului este însoțită de silueta Muntelui Șumuleu. Satul este anexat municipiului în 1959.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) ZCP Șumuleu se va reglementa pe bază de Plan Urbanistic Zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP), conform legii. Acesta va respecta Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(2) Teritoriul minim de studiu al PUZCP este ZCP Șumuleu. Nu se admite elaborarea PUZCP pentru părți ale ZCP.

(3) Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construcții se va face conform prezentului regulament, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

(4) Orice derogare de la prezentul regulament privind regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, utilizarea terenului, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului sau retragerile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei se poate face numai prin PUZCP aprobat conform legii.

(5) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Amenajarea traseelor verzi din zonă.
- (2) Modernizarea infrastructurii stradale și a rețelelor edilitare inclusiv introducerea rețelelor de cablu în subteran.
- (3) Reabilitarea clădirilor cu valoare de patrimoniu existente în zonă.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Modernizarea rețelei de străzi și amenajarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală, pe baza unui proiect unitar și în acord cu elementele morfologice și arhitecturale specifice cartierului.
- (2) Integrarea cursurilor de apă în amenajarea spațiilor publice.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale).
- (2) Unități agroturistice.
- (3) Funcțiunilor culturale etnografice tradiționale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
 - b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; l să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- (2) Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de 50 m.
- (3) Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

(4) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(5) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban și extraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

(6) Școli, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform normativelor în vigoare;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(7) Sedii administrative pentru instituții publice, asociații sau organizații.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) În scopul menținerii țesutului urban istoric⁴¹ valoros în ansamblul istoric protejat operațiunile de parcelare sunt interzise. Derogare la această reglementare se poate obține numai temeinic fundamentat și cu avizul Ministerului Culturii prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita, în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu aprobat conform legii cu scopul de a detalia conformarea spațială a intervenției.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele

⁴¹țesut urban istoric este modul de alcătuire organică în timp al parcelării unor zone și care prin modul de dispunere participă semnificativ la imaginea urbană specifică.

alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 3m.

(2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel mult 3m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

(3) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

(2) Fac excepție garajele și anexele gospodărești, care pot fi amplasate retras sau alipite altor clădiri.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran. Suplimentar, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras,

în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

(2) Clădirile vor avea acoperiș în pantă. Acoperișul va respecta următoarele condiții:

- a. panta va fi constantă (nu vor exista frângerii);
- b. înclinația acoperișului va fi cuprinsă între 45 – 55 de grade;
- c. învelitoarea va fi realizată din țiglă ceramică, având culori apropiate de cea clasică: roșu-cărămiziu sau brun.

(3) Se permite ca învelitorile clădirilor să fie realizate din șindrilă în zonele de locuire cu caracter rural din zonele Toplița, Jigodin și Șumuleu.

(4) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului (locuire). Se recomandă o expresie arhitecturală reținută, în acord cu caracterul arhitectural al zonei. Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.

(5) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

(6) Pentru clădirile noi sau inserții în zona de protecție a monumentelor istorice, se impune folosirea materialelor sustenabile și similare celor folosite pentru restaurarea monumentelor istorice care nu intră în conflict cu vecinătățile.

(7) Pentru autorizarea construcțiilor noi, a extinderilor/supraetajărilor și a intervențiilor care modifică volumetria sau imaginea clădirilor se face în baza unui studiu de inserție în sit⁴², întocmit de specialiști atestați de Ministerul Culturii, cu scopul de a fundamenta soluția propusă prin:

- a. analiza contextului urbanistic și istoric (evoluția țesutului, parcelar, fronturi, aliniamente, spații publice) și analiza fondului construit (tipologii, ritmuri de fațadă, gol-plin, materiale, cromatică);
- b. justificarea regimului de înălțime, a volumetriei și a poziționării pe parcelă în raport cu clădirile valoroase și/sau monumentele istorice din vecinătate cu scopul de a evalua impactul de vizibilitate
- c. ilustrare volumetrică/3D și documentație vizuală (planșe, secțiuni, desfășurări, perspectivă) care să evidențieze modul de percepere de pe principalele trasee și spații publice;
- d. fotografii, fotomontaje și/sau machete/simulări pentru integrarea în ansamblu, cu raportare explicită la monumente și clădiri cu valoare arhitecturală/ambientală;
- e. reguli de conformare a fațadelor și acoperișurilor (materiale, finisaje, detalii) astfel încât să fie asigurată coerența la scara zonei protejate.

⁴² Studiul de inserție în sit va însoți documentația de autorizare și se va aviza de către Ministerul Culturii sau, după caz, de serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.
- (5) Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor executa din scânduri de brad, tratate cu ulei de in, sau lazurate în culori naturale de preferință tonuri închise, suprafețele fiind opace în proporție de 60%, cu înălțimile între 1,5 și 2m. Se admit socluri zidite din piatră cioplită. Nu se permite folosirea placajului rustic de piatră. Derogări de la această reglementare se pot face numai prin PUZCP, aprobat conform legii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000m², se admite un POT maxim de 25%.
- (2) Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000m² și 2000m², se admite un POT maxim de 20%.
- (3) Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 2000m², se admite un POT maxim de 15%.
- (4) Corpurile de clădire, indiferent de utilizarea funcțională, nu vor depăși suprafața construită la sol de 100mp.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru parcelele cu suprafața mai mică decât 1000m², se admite un CUT maxim de 0,4.
- (2) Pentru parcelele cu suprafața cuprinsă între 1000m² și 2000m², se admite un CUT maxim de 0,35.
- (3) Pentru parcelele cu suprafața mai mare decât 2000m², se admite un CUT maxim de 0,25.

ZONE FUNCȚIONALE ÎN UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ SPECIALE

UTRCA – CENTRUL ADMINISTRATIV

UTRCA – Centrul administrativ conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRCAe	Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă
UTRCAf	Subzona spațiilor verzi, de agrement și terenurilor de sport
UTRCAg	Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor

UTRCAe– Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona Funcțională UTRCAe conține următoarele Subzone:

UTRCAe1: subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate de o parte și de cealaltă a străzii Kossuth Lajos. Clădirile au formă de tip „bară”, au un gabarit crescut, prezintă un regim de înălțime mare, cuprins între P+7E+M și P+10E+M și formează un front continuu, masiv. Parterul clădirilor are o înălțime mai mare și este comercial. UTRCAe1 are următoarele caracteristici:

- Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului.
- Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare.
- Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.
- Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de clădiri a spațiului stradal.

e. Caracterul diferit al celor două fațade lungi ale blocurilor (cea orientată spre spațiul public al străzii și cea orientată spre spațiul cu caracter semipublic al curților), precum și relația directă a clădirii cu strada, justifică conversia apartamentelor de la parter și practicarea de accesuri suplimentare pe fațada orientată spre stradă.

UTRCAe2: subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Brașovului, Timișoarei, Nicolae Bălcescu și Eroilor. Clădirile sunt de tip „bară”, însă au o lungime mai redusă, formând fronturi discontinue. Regimul de înălțime este unul mediu, de P+4E. UTRCAe2 are următoarele caracteristici:

- a. Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului.
- b. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare.
- c. Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.
- d. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare a terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.
- e. Protejarea spațiilor verzi și a grădinilor de folosință privată existente în spațiile de retragere a clădirilor față de căile de comunicație impune restricționarea practicării de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe.

UTRCAe3: subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Eroilor și Mihai Eminescu cuprinde clădiri de tip „punct”, cu amprenta la sol pătrată și un regim de înălțime mediu pe strada Eroilor (P+4E) și mare pe strada Mihai Eminescu (P+10E). Dată fiind forma fondului construit acesta crează fronturi discontinue. UTRCAe3 are următoarele caracteristici:

- a. Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului.

b. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare.

c. Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

d. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare a terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

e. Protejarea spațiilor verzi și a grădinilor de folosință privată existente în spațiile de retragere a clădirilor față de căile de comunicație impune restricționarea practicării de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe.

UTRCAe4: subzona locuințelor colective din perioada socialistă, amplasate pe străzile Patinoarului și Korosi Csoma Sandor. Forma fondului construit este neregulată și are un regim de înălțime mediu, de P+4E. UTRCAe4 are următoarele caracteristici:

a. Ansamblurile de locuințe colective realizate înainte de 1990 concentrează cel mai mare număr al locuitorilor municipiului, în condiții marcate de densități mari până la foarte mari de ocupare a terenului.

b. Calitatea locuirii în aceste cartiere este afectată în mare parte de starea deficitară a fondului construit, a infrastructurii edilitare și a dotărilor publice, precum și de insuficiența spațiilor verzi și a locurilor de parcare.

c. Ocupările recente cu construcții de locuințe colective a spațiilor libere aferente ansamblurilor realizate înainte de 1990 și supraetajarea clădirilor existente au dus la agravarea situației prin densificarea și aglomerarea lor suplimentară. Având în vedere strategia de dezvoltare a orașului, care prevede creșterea calității locuirii, Planul urbanistic general și prezentul regulament vizează ameliorarea mediului rezidențial din cartiere prin prevenirea supradensificării și prin măsuri generale de reabilitare.

d. Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare a terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis,

ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

e. Protejarea spațiilor verzi și a grădinilor de folosință privată existente în spațiile de retragere a clădirilor față de căile de comunicație impune restricționarea practicării de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru „*UTRCAe – Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă*”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru „*UTRCAe – Subzona locuințelor colective apărute în perioada socialistă*”, aflată în zona de protecție a monumentelor din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obțină sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(3) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul minim care urmează a fi reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de subdiviziunea cartierului cuprinsă pe toate laturile de străzi principale sau de limite de UTR și care include amplasamentul care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează avizul de oportunitate.

c. reglementări obligatorii sau dotări de interes public necesare. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(4) Autorizarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale sau Planuri urbanistice de detaliu, aprobate conform legii. Se recomandă ca suprafața minimă ce va fi tratată prin PUZ sau PUD să coincidă cu aria de deservire a celor două tipuri de obiective.

(5) Autorizarea lucrărilor de reabilitare sau de construire de rețele edilitare, străzi, parcaje la sol, amenajări

ale spațiului public, locuri de joacă etc se vor face pe bază de Planuri urbanistice zonale la nivel de cartier sau Planuri urbanistice de detaliu la nivel de subdiviziune de cartier.

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

(7) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Reabilitarea spațiilor libere, spațiilor verzi, parcajelor la sol, pe bază de proiecte de ansamblu, elaborat la nivel de UTR sau de cartier. Se recomandă accesarea programelor de finanțare prin fonduri structurale.

(2) Reabilitarea termică și edilitară a construcțiilor de locuințe colective, pe bază de proiecte unitare la nivel de clădire, de UTR sau de cartier. Nu se recomandă aprobarea lucrărilor de reabilitare termică individuală, care tratează părți ale unei construcții de locuințe colective.

(3) Aplicarea unui strat vegetal (iarbă, gazon, flori și arbuști, cu stratificația de protecție necesară) pe terasele clădirilor de locuințe colective, având în vedere beneficiile economice (izolare termică cu până la 60% mai bună a teraselor) ecologice (creșterea procentului de suprafețe înverzite în cartiere) și de confort (izolare fonică a locuințelor de la ultimul etaj). Se recomandă includerea acestei măsuri în programul de reabilitare termică a clădirilor, cu facilitățile aferente.

(4) Realizarea de parcaje colective de cartier, în vederea ameliorării capacității de stocare a autovehiculelor și eliberării spațiilor libere pentru amenajarea de spații verzi sau echipamente publice necesare, după caz.

(5) Reorganizarea și eficientizarea sistemului de circulații auto și parcaje, pe baza unui proiect unitar la nivel de UTR sau de cartier. Înlocuirea treptată a garajelor individuale construite între blocuri cu sisteme eficiente și economice de parcare la sol sau cu parcaje colective. Introducerea pistelor de biciclete pe străzile principale.

(6) Realizarea, amenajarea și plantarea de spații verzi, locuri de joacă și terenuri de sport suplimentare, pe bază de proiecte la nivel de UTR sau cartier.

(7) În cazul dezafectării construcțiilor tehnico – edilitare se recomandă utilizarea suprafețelor pentru realizarea de echipamente publice, parcaje colective sau spații verzi.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe colective.
- (2) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- (3) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.
- (4) Străzi, alei pietonale, accesuri, parcaje la sol, grădini de folosință privată.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit reparații și modificări interioare ale locuințelor existente, cu condiția ca acestea să se mențină în interiorul volumului existent al clădirii.
- (2) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe numai la parterul construcțiilor de locuințe în spații special destinate acestora prin proiectul inițial.
- (3) Se admit servicii aferente zonelor de locuințe prin schimbarea destinației apartamentelor, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. apartamentele sunt situate la parterul clădirilor;
 - b. accesul va fi separat de cel al locatarilor;
 - c. accesul se face dintr-o stradă prin fațada principală și nu din curtea locuințelor, din grădină sau din zona spațiilor verzi.
 - d. activitatea nu va perturba locuințele;
- (4) Se admit următoarele servicii profesionale prin schimbarea destinației apartamentelor situate exclusiv la parterul clădirilor și care vor utiliza în mod obligatoriu accesul locatarilor: cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță..

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

- (2) Sunt interzise mansardarea, supraetajarea și extinderea construcțiilor de locuințe existente.
- (3) Este interzisă construirea de locuințe noi.
- (4) Este interzisă utilizarea suprafețelor aferente clădirilor de locuințe existente (locuri de parcare, spații verzi, grădini, accesuri, alei, platforme gospodărești) pentru construirea de clădiri de orice fel.
- (5) Este interzisă construirea de garaje individuale.
- (6) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la Regulamentul PUG Miercurea Ciuc. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.
- (7) Este interzisă amenajarea de accesuri suplimentare în clădirile de locuințe existente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se interzic operațiunile de parcelare a domeniului public sau privat sau a parcelelor, cu excepția celor inițiate de administrația publică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Amplasarea construcțiilor aferente echipării tehnico – edilitare, a parcajelor colective sau a echipamentelor publice se va face pe baza de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii.
- (2) Pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, se va păstra o distanță minimă egală cu 2/3 din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin decât 25 m, atât între clădirile propuse, cât și între cele propuse și cele existente.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la nivel de UTR și cartier.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se recomandă realizarea de studii de optimizare și eficientizare a sistemului de circulație și parări la nivel de UTR și cartier. Se recomandă realizarea de parcaje colective cu maxim două niveluri supraterrane.

(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la Regulamentul PUG Miercurea Ciuc. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Pentru construcții tehnico – edilitare, conform exigențelor specifice.

(2) Pentru parcaje colective, se recomandă maxim două niveluri supraterane, cu o înălțime liberă de 2,25 m.

(3) Pentru echipamente publice și pentru orice alt tip de clădiri, aprobate numai în condițiile prevăzute la Secțiunea 1, punctul A, regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admis un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

(4) Pentru UTR e.1:

a. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+10+R, D+P+9+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 36 m.

c. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 46 m.

(5) Pentru UTR e.2:

a. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+R, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

c. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

(6) Pentru UTR e.3:

a. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+10, D+P+9 (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 36 m.

c. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 46 m.

(7) Pentru UTR e.3:

a. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+R, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

c. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Sunt interzise lucrări de natură a deprecia aspectul fațadelor existente.
- (2) Lucrările de modificare a fațadelor (reabilitare termică, închiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovări) se vor realiza în mod unitar pentru întreaga construcție.
- (3) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la Regulamentul PUG Miercurea Ciuc. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice, cu excepția sistemelor de termoficare.
- (2) Se recomandă soluții de termoficare colective: reabilitarea centralelor termice de cartier, instalarea de centrale termice la nivel de clădire.
- (3) În cazul parcajelor colective, se recomandă realizarea de fațade deschise, astfel încât să nu fie necesare sisteme de încălzire și de ventilație artificială.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se interzice eliminarea vegetației înalte mature, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, pe o rază de maxim 100 m, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
- (3) Se interzice înlocuirea spațiilor verzi existente cu parcaje la sol, echipamente publice sau paracaje colective cu excepția situației în care sunt create spații verzi de cel puțin aceeași dimensiune la o distanță maximă de 100 m față de spațiile verzi afectate.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se recomandă împrejmuiri din gard viu pentru grădinile din jurul clădirilor de locuințe colective și pentru parcajele la sol.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Nu este cazul.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Nu este cazul.

UTRCAf – Subzona spațiilor verzi, de agrement și terenurilor de sport

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona Funcțională UTRCAf conține următoarele Subzone:

UTRCAf1: subzona spațiilor verzi publice, de tip scuar / piațetă. Această subzonă cuprinde spațiul public amenajat la sud de Școala Generală Petofi Sandor, amenajată cu un obiectiv de for public (Monumentul eroului sovietic) și de piațetă din fața Gării Miercurea Ciuc, situată între străzile Kossuth Lajos, Brașovului și Mihail Sadoveanu și amenajată peisagistic. UTRCAf1 are următoarele caracteristici: zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

UTRCAf2: subzona cimitirului catolic de pe strada Kossuth Lajos. UTRCAf2 are următoarele caracteristici: zonă situată în țesutul urban constituit, ocupată cu echipamente de gospodărire comunală.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Utilizarea „Zonă verde cu rol de agrement” este definitivă și nu poate fi modificată.
- (2) Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (3) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (4) Amplasarea de funcțiuni de loisir public, cf. Anexei 1 la prezentul regulament, în spații publice existente, se va face pe baza unor documentații de tip PUZ sau PUD, aprobate conform legii.
- (5) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
- (6) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:
 - a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
 - b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
 - c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

- (7) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii

existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(8) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

(2) Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.

(3) Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a. protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b. menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c. regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d. elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e. identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f. extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

(4) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.
- (2) Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.
- (3) Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbaniștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală
- (2) Amenajări ale spațiului public
- (3) Alei pietonale și ciclistice
- (4) Lucrări de modelare a terenului
- (5) Oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă
- (6) Mobilier urban
- (7) Locuri de joacă pentru copii
- (8) Amenajări și instalații de agrement și loisir
- (9) Toalete publice
- (10) Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor
- (11) Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbare scutece
- (12) Pentru zona cimiterului se admite funcțiunea de gospodărie comunală

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului

UTR să nu depășească 5%.

(2) Se admit funcțiuni de sport și agrement inclusiv stadioane, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului să nu depășească 50%.

(3) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile.

(4) După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maximum 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

(4) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(5) Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (exemplu poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Nu este cazul.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Construcțiile temporare cu structură ușoară vor avea o retragere de la aliniament de cel puțin 3 metri.

(2) Doar pentru zona cimitirului, clădirile se vor retrage cu minimum 5 m de la aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

(2) Doar pentru zona cimitirului, clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Construcțiile temporare cu structură ușoară vor avea o retragere de la limitele laterale și de la cele posterioare de cel puțin 3 metri.
- (2) Doar pentru zona cimitirului, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.
- (3) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile cuprinse la Cap. 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.
- (3) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.
- (4) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- (5) Doar pentru zona cimitirului, în zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2. fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
- (2) Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.
- (2) Doar pentru zona cimitirului, regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.
 - a. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
 - b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

c. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m. Fac excepție turnurile capelelor, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.
- (2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
- (4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului de amenajare.
- (5) Mobilierul urban al cimitirelor va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (3) 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.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori. Se interzice amplasarea de panouri publicitare.
- (3) Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale. Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Se vor realiza plantații în lungul aleilor din cimitirele municipiului.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile vor fi realizate din garduri vii.
- (2) Se vor respecta prevederile Codului Civil referitoare la împrejmui.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru zone cu suprafața mai mare de 1 ha, se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

- (2) Pentru zone cu suprafața mai mică de 1 ha, se admite POT maxim de 5%, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (3) Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.
- (4) Doar pentru zona cimitirului, POT maxim admis = 70%
- (5) Doar pentru zona verde cu caracter sportiv, POT maxim admis = 50% (pentru clădiri destinate sportului)

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru zone cu suprafața mai mare de 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Pentru zone cu suprafața mai mică de 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (3) Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.
- (4) Doar pentru zona cimitirului, CUT maxim admis = 2

UTRCaG – Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Sub-Unitatea Teritorială de Referință specială UTRCaG conține următoarele Subzone:

UTRCaG1: subzonă ce se suprapune vetrei localității, dar care a suferit intervenții de sistematizare, realizându-se în perioada socialistă centrul civic. Această subzonă cuprinde instituții publice în interiorul clădirilor cu arhitectură specifică perioadei comuniste (Inspectoratul Școlar Județean, Casa de Cultură, Universitatea, Prefectura, Teatrul Municipal) și o piațetă amplă, pietonală (Piața Libertății).

UTRCaG2: subzona terenurilor ocupate cu lăcașuri de cult care nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015 și care nu sunt propuse spre clasare: biserica Adormirea Maicii Domnului de pe strada Inimii, biserica de pe strada Miron Cristea și biserica Sf. Nicolae de la intersecția străzilor Timișoarei, Petofi Sandor și Nicolae Bălcescu.

UTRCaG3: subzona instituțiilor care nu sunt înscrise în Lista Monumentelor Istorice 2015 și care nu sunt propuse spre clasare și care nu sunt incluse în UTRCaG1 (Centrul Civic): Penitenciarul Miercurea Ciuc, și instituțiile de pe strada Gal Sandor.

UTRCaG4: subzona terenurilor ample cu forme neregulate, ocupate cu spații/centre comerciale (Piața agro-alimentară central, de pe strada Pieții și altele).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Pentru „UTRCaG – Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție ale monumentelor, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a

celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru „UTRCaG – Subzona terenurilor ample destinate instituțiilor publice și serviciilor”, aflată în zona de protecție a monumentelor din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(3) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

(4) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(5) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituturile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative
- (2) Funcțiuni financiar-bancare
- (3) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (4) Funcțiuni de cult
- (5) Funcțiuni de cultură
- (6) Funcțiuni de învățământ
- (7) Funcțiuni de sănătate
- (8) Funcțiuni sportive
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (10) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public
- (11) Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)
- (12) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de

amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.

(2) În cazul mansardărilor pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Se vor respecta realiniierile stabilite prin PUG.

(2) Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile cuprinse la Cap. 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(2) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(3) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

a. Funcțiuni administrative:

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

- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – 15% din suprafața parcelei

- Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei

b. Funcțiuni comerciale:

- Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: 10% din suprafața parcelei
- Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: 20% din suprafața parcelei
- c. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.
- d. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
- e. Funcțiuni de sănătate:
 - Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil
 - Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav
 - Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ
- f. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 2.4

UTRPD – PARC STRADA INIMII

UTRPD – Parc strada Inimii conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRPD	Parc strada Inimii

UTRPD – Parc strada Inimii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Reglementări pentru această Zonă Funcțională au fost preluate din documentația de urbanism în vigoare denumită PUZ grădiniță și creșă de copii aprobat prin HCL nr. 217/2019.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Autorizarea și executarea construcțiilor va avea în vedere păstrarea calității mediului natural (al vegetației mature și sănătoare) și al echilibrului ecologic.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amejărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și a altor asemenea ulcrări de infrastructură este interzisă.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Construire grădiniță și creșă.
- (2) Amenajare parc cu rol de agrement
- (3) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în Planul Urbanistic Zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni de învățământ.

(2) Funcțiuni de instituții și servicii publice.

(3) Funcțiuni de sănătate.

(4) Zonă verde de odihnă și agrement.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Nu este cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Clădirea va fi amplasată pe un teren privat având acces direct dintr-o circulație publică.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile vor fi amplasate retrase cu minim 10 metri, respectiv 25 metri față de aliniamentul stradal.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Orientarea sălilor de joacă va fi est-vest.

(2) Dormitoarele și spațiile de joacă din creșe, creșe speciale și leagăne de copii vor fi orientate sud-est, sud-vest.

(3) Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât pentru toate încăperile de săli să se asigure durata minimă de însorire de 1 oră în timpul iernii.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Clădirile vor fi amplasate în limita zonei de constructibilitate conform PUZ.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Numărul și configurația acceselor se determină în cadrul zonei studiate conform anexei 4 din RGU.

(2) Asigurarea acceselor carosabile pentru toate categoriile de construcții la rețeaua de circulație și transport este obligatorie.

(3) Autorizația execuției construcțiilor se va face doar în cazul asigurării posibilităților de acces la drum public, având caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărare contra incendiilor și protecției civile.

(4) Accesul carosabil în incintă se va asigura de pe strada existentă, pe partea sud-vestică a terenului, se poate asigura și un acces auto secundar pe partea sud-estică.

(5) În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare.

(6) Accesul principal în incintă se va asigura de pe strada existentă, pe partea sud-vestică a terenului, iar accesul secundar pe partea sud-estică.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Numărul parcajelor se determină în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la RGU.

(2) Pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor prevedea 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice, pentru creșă câte un loc de parcare la 10 persoane anagajate.

(3) Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, ăna afara circulațiilor sau spațiilor publice.

(4) Amplasarea parcajelor față de clădirile învecinate se va face avându-se în vedere asigurarea distanțelor necesare securității depline în caz de incendiu, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(5) Intrările și ieșirile la parcaje vor fi astfel dispuse încât să asigure o circulație fluentă și să nu prezinte pericol pentru traficul cu care se intersectează.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisibilă este P+E.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice unei ddivesități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor, dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor care, prin aspect arhitectural, conformare și amplasarea golurilor, materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică, volumetrie și aspect exterior depreciază valoarea peisajului, este interzisă.

(3) Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor vor fi tratate în mod obligatoriu la același nivel calitativ cu cele principale și în armonie cu acestea.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteyeorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile plantate cu gazon.

(3) Se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit, a antenelor pentru telefonie mobilă și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

(4) Proprietarul va fi obligat, să execute toate lucrările edilitare de echipamente necesare, apă, canal, electricitate, plantații, gaz, telefon, etc, pentru racordarea la rețelele publice existente.

(5) Lucrările de echipare a clădirilor se vor proiecta și organiza evitând traseele aparente, fiind de regulă îngropate. Se admit, în cazuri bine justificate și în mod excepțional, pozarea supraterană a rețelilor de echipare a clădirilor.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 din RGU.
- (2) Pentru creșe vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.
- (3) Este obligatorie amenajarea și plantarea spațiilor verzi aferente circulațiilor carosabile și a dotărilor edilitare comune.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se recomandă împrejmuiri curtei grădiniței și a spațiului de joacă.
- (2) Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maximum 1,80 m de la nivelul trotuarului, iar stâlpii împrejmuirii nu vor depăși 2,00 m.
- (3) Împrejmuirea va fi transparentă spre strada înimii și spre spațiul verde.
- (4) Înălțimea maximă a soclului unei împrejmuiri va fi de 60 cm de la nivelul trotuarului.
- (5) Împrejmuirile de pe cele două laturi cu accese vor avea împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente dublate de vegetație. Gardul viu folosit ca împrejmuire între două proprietăți va avea o înălțime de 2,00 m.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Amplasamentul grădiniței va fi organizat în patru zone:
 - a. Zona ocupată de construcții
 - b. Zona curții de recreație
 - c. Zona terenurilor și instalațiilor sportive
 - d. Zona verde inclusiv grădina cu flori
- (2) Gradul de ocupare al terenului se va referi la toate cele patru zone menționate mai sus. Se recomandă să nu se depășească un grad de ocupare de 75% (teren amenajat față de total teren), terenul construit să nu depășească 25% din terenul aferent și să nu scadă sub 16%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Conform POT și înălțimea maximă admisibilă a clădirilor.

UTRBK – BARÁTKO KERTJE

UTRBK – Zona Barátok Kertje conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRBKis	Zonă instituții și servicii
UTRBKlu	Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
UTRBKm	Zonă mixtă
UTRBKva	Zonă verde cu rol de agrement

UTRBKis – Zonă instituții și servicii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRBK (UTR Barátok Kertje) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUG Barátok Kertje, identificat cu avizul de oportunitate nr. 01/13.04.2026. Autorizarea construcțiilor în zona UTRBK (UTR Barátok Kertje) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUG, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

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

(3) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu este cazul.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

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

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

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

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

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

(6) Se va acorda o atenție deosebită:

- a. retragerilor față de limitele de proprietate;
- b. alinierii cornișelor construcțiilor existente;

c. relației volumetrice dintre construcții.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.
- (2) Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.
- (2) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.
- (3) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.
- (2) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate conform Regulamentului local de publicitate Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL 354/2023.
- (3) Tip învelitoare – acoperiș:
- (4) Construcțiile noi vor avea acoperiș tip șarpantă, realizat recomandat în două sau patru ape. Sunt permise țesirile tradiționale la părțile laterale ale coamei.

a. Nu se admit:

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

b. Excepție pot face:

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

(5) Unghi șarpantă:

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

(7) Stabilirea pantei se va face în funcție de:

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

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

(9) Pentru învelitori sunt admise exclusiv următoarele materiale:

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

(10) Învelitorile vor avea finisaj mat și culori naturale.

(11) Nu sunt admise:

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

(12) Se vor utiliza materiale compatibile cu caracterul zonei, precum:

- a. tencuieli minerale;
- b. tencuieli decorative mate;
- c. lemn/ placaje de lemn;
- d. elemente metalice simple.

(13) Nu sunt admise:

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

- b. culori stridente sau contrastante cu peisajul urban.
 - c. lăcuirea soclurilor de piatră;
 - d. tâmplării confecționate din metal, geam armat cu plasă din metal;
 - e. balustrade sau alte elemente integral din inox, fier forjat;
- (14) Paleta cromatică va fi una naturală, neutră, specifică zonelor istorice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).
- (5) De asemenea, este interzisă amplasarea pe fațadele vizibile din spațiul public a:
 - a. unităților exterioare de climatizare;
 - b. antenelor satelit;
 - c. cablajelor aeriene
- (6) Acestea vor fi amplasate în zone secundare ale construcției sau mascate arhitectural.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):
- (2) Funcțiuni administrative:
 - a. Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, - agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei
 - b. Toate celelalte, cf. Anexei 1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc – 15% din suprafața parcelei
- (3) Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei
- (4) Funcțiuni comerciale:
 - a. Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: 10% din suprafața parcelei
 - b. Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: 20% din suprafața parcelei
- (5) Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.
- (6) Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
- (7) Funcțiuni de sănătate:

- a. Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil
 - b. Toate celelalte, cf. Anexei 1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc: 10-15 mp/bolnav
- (8) Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei
- (10) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).
- (11) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (12) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.
- (2) Se recomandă:
- a. garduri semi-transparente sau opace;
 - b. combinații de zidărie tencuită sau aparentă, lemn și metal;
 - c. înălțime moderată: 1.80-2.00m;
 - d. împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (3) Nu sunt admise:
- a. materiale industriale vizibile (panouri metalice, PVC etc.);
 - b. elemente integral din inox, fier forjat;
 - c. utilizarea policarbonatului ca dublare, sau ca material principal;
 - d. utilizarea șipcilor metalice de gard care imită lemnul.
- (4) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00m.
- (5) Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.
- (6) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru terenurile cu suprafață mai mare de 2000mp, se admite un POT maxim de 50%.
- (2) Pentru terenurile cu suprafață cuprinsă între 1000mp și 2000mp, se admite un POT maxim de 60%.
- (3) Pentru terenurile cu suprafață mai mică de 1000mp, se admite un POT maxim de 70%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru terenurile cu suprafață mai mare de 2000mp, se admite un CUT maxim de 1.8.
- (2) Pentru terenurile cu suprafață cuprinsă între 1000mp și 2000mp, se admite un CUT maxim de 2.2.
- (3) Pentru terenurile cu suprafață mai mică de 1000mp, se admite un CUT maxim de 2.5.

UTRBKlu – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRBK (UTR Barátok Kertje) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Barátok Kertje, identificat cu avizul de oportunitate nr. 01/13.04.2026. Autorizarea construcțiilor în zona UTRBK (UTR Barátok Kertje) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

(2) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

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

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

(4) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu este cazul.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.
- (2) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de

proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(3) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(4) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.
- (5) Aceste reglementări au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele

alăturate și învecinate pe același front cu parcela în auză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10m.

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

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

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

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

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

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

b. Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

(6) Pentru toate situațiile:

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

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

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

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

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

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

(6) Se va acorda o atenție deosebită:

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane.

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

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

- a. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
- b. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- c. Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire) integrându-se armonios în contextul construit existent și în peisajul urban. Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei. Se interzice realizarea de paștișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

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

(3) Tip învelitoare – acoperiș:

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

a. Nu se admit:

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

b. Excepție pot face:

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

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

(6) Stabilirea pantei se va face în funcție de:

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

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

recomandat din cupru, tablă de titan-zinc sau cu aspect asemănător.

(8) Pentru învelitori sunt admise exclusiv următoarele materiale:

țiglă ceramică – nuanțe de roșu cărămiziu și gri antracit
șindrilă

învelitorile din polycarbonat sunt acceptate doar pe porțiunile nevizibile din domeniul public / pe partea posterioară a construcțiilor, văzute din stradă.

(9) Învelitorile vor avea finisaj mat și culori naturale.

(10) Nu sunt admise:

tablă lucioasă sau reflectorizantă;

panouri metalice profilate cu aspect industrial;

materiale sintetice care imită materiale tradiționale, învelitori din tablă cutată sau profilată, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase indiferent de tratamentul suprafeței aparente ale acestora.

(11) Se vor utiliza materiale compatibile cu caracterul zonei, precum:

tencuieli minerale;

tencuieli decorative mate;

lemn/ placaje de lemn;

elemente metalice simple.

(12) Nu sunt admise:

placajele de faianță și plăcile ceramice destinate pardoselilor sau placării pereților de interior;

finisaje lucioase sau reflectorizante;

culori stridente sau contrastante cu peisajul urban.

lăcuirea soclurilor de piatră;

tâmplării confecționate din metal, geam armat cu plasă din metal;

balustrade sau alte elemente integral din inox, fier forjat;

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include 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).
- (2) Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (10% din suprafața construită desfășurată locuințe) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).
- (3) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).
- (4) Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.
- (5) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.
- (6) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.
- (7) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (8) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în zonele publice, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.
- (2) Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.
- (3) Se recomandă:
 - a. garduri semi-transparente sau opace;
 - b. combinații de zidărie tencuită sau aparentă, lemn și metal;
 - c. înălțime moderată: 1.80-2.00m;
 - d. împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (4) Nu sunt admise:
 - a. materiale industriale vizibile (panouri metalice, PVC etc.);
 - b. elemente integral din inox, fier forjat;
 - c. utilizarea policarbonatului ca dublare, sau ca material principal;
 - d. utilizarea șipcilor metalice de gard care imită lemnul.

(5) Împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2.00m.

(6) Porțile împrejuririlor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.

(7) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 25%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 0,6.

UTRBKm – Zonă mixtă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiunilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere, comerciale (suprafața construită desfășurată sub 600 mp).

Aceste zone sunt grupate, în general, în lungul arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRBK (UTR Barátok Kertje) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Barátok Kertje, identificat cu avizul de oportunitate nr. 01/13.04.2026. Autorizarea construcțiilor în zona UTRBK (UTR Barátok Kertje) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

(2) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări să fie adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

(4) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu este cazul.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individual, semicolective.
- (2) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- (3) Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- (4) Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- (5) Rețele de echipare edilitară.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

(2) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele alinamente.

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

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

(5) Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute). Clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(6) Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

(7) Pentru toate situațiile:

- a. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.
- b. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

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

- a. ansamblul Mănăstirea Franciscană;
- b. biserica mănăstirii franciscane „Vizita Mariei la Elisabeta”;
- c. fostul Conac Mikes;
- d. ansamblul Casa Kalot;
- e. fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;

- f. fostul sediu al scaunului Ciuc;
 - g. Conacul Fodor;
- (3) Construcțiile noi nu vor obtura sau diminua percepția stradală a acestor repere urbane.
- (4) În cazul parcelelor situate pe direcții de vizibilitate către aceste monumente, se pot solicita studii de inserție urbană sau simulări volumetrice.
- (5) Amplasarea construcțiilor se va realiza cu respectarea regulilor din prezentul regulament astfel încât:
- a. să respecte scara clădirilor existente;
 - b. să nu genereze volume dominante în raport cu monumentele istorice din zonă;
 - c. să păstreze perspectivele vizuale valoroase.
- (6) Se va acorda o atenție deosebită:
- a. retragerilor față de limitele de proprietate;
 - b. alinierii cornişelor construcțiilor existente;
 - c. relației volumetrice dintre construcții.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.
- (2) În cadrul reparcelărilor, se recomandă retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- (2) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.
- (3) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.
- (2) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
- a. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
 - b. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului

retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

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

a. Nu se admit:

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

b. Excepție pot face:

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

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

(5) Stabilirea pantei se va face în funcție de:

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

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

(7) Materiale pentru învelitori

(8) Pentru învelitori sunt admise exclusiv următoarele materiale:

- a. țiglă ceramică – nuanțe de roșu cărămiziu și gri antracit
- b. șindrilă
- c. învelitorile din polycarbonat sunt acceptate doar pe porțiunile nevizibile din domeniul public / pe a.

partea posterioară a construcțiilor, văzute din stradă.

(9) Înelitorile vor avea finisaj mat și culori naturale.

(10) Nu sunt admise:

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

(11) Materiale pentru fațade și tâmplării

(12) Se vor utiliza materiale compatibile cu caracterul zonei, precum:

- a. tencuieli minerale;
- b. tencuieli decorative mate;
- c. lemn/ placaje de lemn;
- d. elemente metalice simple.

(13) Nu sunt admise:

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

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

- a. unităților exterioare de climatizare;
- b. antenelor satelit;
- c. cablajelor aeriene

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

(2) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

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

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

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.

(2) Se recomandă:

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

(3) Nu sunt admise:

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

(4) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00m.

- (5) Porțile împrejuririlor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.
- (6) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 50%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 1,4.

UTRBKva – Zonă verde cu rol de agrement

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRBK (UTR Barátok Kertje) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elabărării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Barátok Kertje, identificat cu avizul de oportunitate nr. 01/13.04.2026. Autorizarea construcțiilor în zona UTRBK (UTR Barátok Kertje) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.
- (2) Utilizarea Zonă verde cu rol de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.
- (3) Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (4) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (5) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.
- (6) Funcțiunile admise conf Legii 24/2007, art 18, alin (7): amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere.
- (7) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a

apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

(8) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu este cazul.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spații verzi și plantate de folosință generală.

(2) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fantani și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.

(3) Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită, respectând următoarele:

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

- a. ansamblul Mănăstirea Franciscană;
- b. biserica mănăstirii franciscane „Vizita Mariei la Elisabeta”;
- c. ansamblul Casa Kalot;
- d. fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;
- e. fostul sediu al scaunului Ciuc;
- f. Conacul Fodor;

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

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

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

- a. să respecte scara clădirilor existente;

b. să nu genereze volume dominante în raport cu monumentele istorice din zonă;

c. să păstreze perspectivele vizuale valoroase.

(6) Se va acorda o atenție deosebită:

a. retragerilor față de limitele de proprietate;

b. alinierii cornişelor construcțiilor existente;

c. relației volumetrice dintre construcții.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amen ajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

(2) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Art .1, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

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

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate

(2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

(3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori . Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.
- (2) Se vor respecta prevederile Capitolului 2.7. al prezentului Regulament - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.
- (3) Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei și vor utiliza materiale tradiționale.
- (4) Se recomandă:
 - a. garduri semi-transparente sau opace;
 - b. combinații de zidărie tencuită sau aparentă, lemn și metal;
 - c. înălțime moderată: 1.80-2.00m;
 - d. împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (5) Nu sunt admise:
 - a. materiale industriale vizibile (panouri metalice, PVC etc.);
 - b. elemente integral din inox, fier forjat;
 - c. utilizarea policarbonatului ca dublare, sau ca material principal;
 - d. utilizarea șipcilor metalice de gard care imită lemnul.
- (6) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă/opacă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2.00m.
- (7) Porțile împrejmuirilor se vor deschide fără a afecta spațiul public din axul drumurilor.
- (8) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al vocației zonei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 0,1.

UTRFZ – FŰZHÁT

UTRFZ – Zona Fűzhát conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRFZis	Zonă instituții și servicii
UTRFZlu	Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare
UTRFZm	Zonă mixtă
UTRFZva	Zonă verde cu rol de agrement

UTRFZis – Zonă instituții și servicii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRFZ (UTR Fűzhát) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Fűzhát, identificat cu avizul de oportunitate nr. 01/17.04.2026. Autorizarea construcțiilor în zona UTRFZ (UTR Fűzhát) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu este cazul.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

(2) Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexă sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.

(2) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

(2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei.

(4) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(5) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

(2) Funcțiuni administrative:

a. Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, - agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei

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

(3) Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei

(4) Funcțiuni comerciale:

a. Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decăt 400 mp: 10% din suprafața parcelei

b. Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decăt 400 mp: 20% din suprafața parcelei

(5) Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.

(6) Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

(7) Funcțiuni de sănătate:

a. Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil

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

(8) Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

(9) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

(10) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).

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

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

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 80%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 2,4.

UTRFZlu – Locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRFZ (UTR Fűzhát) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Fűzhát, identificat cu avizul de oportunitate nr. 01/17.04.2026. Autorizarea construcțiilor în zona UTRFZ (UTR Fűzhát) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

(2) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu este cazul.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

(2) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(3) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(4) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;

- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.
- (5) Aceste reglementări au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în auză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10m.
- (2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- (3) Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente.
- (4) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurați de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă alcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (2) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la ceastă limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (3) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau

retras față de această limită de proprietate.

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

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

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

b. se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

(6) Pentru toate situațiile:

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat în RLU.

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

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

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei.

(2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

(5) 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.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

(2) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiuri.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 30%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 0,6.

UTRFZm – Zonă mixtă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiunilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere, comerciale (suprafața construită desfășurată sub 600 mp).

(2) Aceste zone sunt grupate, în general, în lungul arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRFZ (UTR Fűzhát) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Fűzhát, identificat cu avizul de oportunitate nr. 01/17.04.2026. Autorizarea construcțiilor în zona UTRFZ (UTR Fűzhát) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

(2) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări să fie adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu este cazul.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

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

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.
- (2) Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.
- (3) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.
- (4) În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.
- (5) Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

(2) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele alinamente.

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

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

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

(2) Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei.

(3) Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(4) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în imperiș, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

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

(3) Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la

parterul clădirilor.

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

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

(6) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 60%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 1,6.

UTRFZva – Zonă verde cu rol de agrement

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRFZ (UTR Fűzhát) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Fűzhát, identificat cu avizul de oportunitate nr. 01/17.04.2026. Autorizarea construcțiilor în zona UTRFZ (UTR Fűzhát) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

(2) Utilizarea Zonă verde cu rol de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.

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

(4) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ

aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu este cazul.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu este cazul.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spații verzi și plantate de folosință generală.

(2) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fantani și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.

(3) Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii în cazul în care se solicită

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Art. 1, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
- (2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.
- (2) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se interzice realizarea împrejmuirilor din dale prefabricate de beton.
- (2) Conform normelor specifice existente, se recomandă în intravilan împrejmuiri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 0,1.

UTRSB – ȘUMULEU SUD

UTRSB – Zona Șumuleu Sud conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRSB	Șumuleu Sud, zona Barancs

UTRSB – Șumuleu Sud, zona Barancs

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Pentru Zona Funcțională Șumuleu Sud- Barancs se instituie obligativitatea întocmirii de PUZ pentru zonele minime marcate pe planșa de reglementări urbanistice (Limita zonei de elaborare PUZ – cf. legendă planșă) propuse cu respectarea simultană a reglementărilor obligatorii pentru zona directoare cât și pentru întreaga Zonă Funcțională.

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Până la aprobarea PUZ Șumuleu Sud- Barancs, se instituie interdicție temporară de construire pentru întreaga suprafață a UTR.

(2) La elaborarea PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ.
- se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, art. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, art. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare.

(3) Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. Obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete după aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

(4) Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, a finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Reparcelarea se va face în mod obligatoriu doar prin PUZ aprobat conform legii.

(5) Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în Capitolul 3, Condiții generale privitoare la construcții.

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

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

(7) Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

(8) Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele delimitate prin PUG. Este interzisă întocmirea de Planuri urbanistice zonale pe suprafețe mai mici decât cele delimitate prin PUG. După aprobarea PUZ și finalizarea operațiunilor de reparcelare pentru o zonă, operațiunile de viabilizare și lucrările de construcții pot fi realizate etapizat, pentru părți ale zonei, în funcție de priorități.

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUG și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

(3) Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi transferate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

(4) Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 15% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de

viabilizare și reparcelare.

(2) Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Rețele de echipare edilitară.
- (2) Căi de acces carosabile și pietonale.
- (3) Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- (4) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- (5) Locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
 - b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii; - să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- (2) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
 - b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei; pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare

are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Conform PUZ de re parcelare, dar nu mai mic de 1000mp, cu respectarea Capitolului 3 în prezentul regulament, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Conform PUZ de re parcelare, dar clădirile se vor retrage cu cel puțin 10 m de la aliniament.
- (2) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile vor fi în regim izolat și se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- (2) Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a 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 3 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform PUZ de re parcelare.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Conform PUZ de re parcelare, cu respectarea Capitolului 7 din prezentul regulament, Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii și a profilelor stradale stabilite prin PUG și prin normativele în vigoare.
- (2) Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de senzori unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Alternativ este admisă o mansardă sau un nivel retras combinat cu demisol și parter, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, P+R, P+M D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

(2) Fac excepție echipamentele publice, a căror înălțime va fi stabilită prin PUZ.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(2) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

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

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) În cazul liniilor electrice aeriene existente, se va realiza eliberare de amplasament, pentru întregul teritoriu al PUZ.

(2) Nu se admit soluții de echipare individuală privind eliminarea apelor menajere (fose septice etc) sau alimentarea cu apă.

(3) Se interzice conducerea apelor meteorice, spre domeniul public sau parcelele vecine.

(4) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 15% 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).

(2) Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat (15% din suprafața construită desfășurată locuințe) poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).

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

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

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

(6) 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.

(7) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 25%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 0,3.

UTRSZ – SZECSENY

UTRSZ – Zona Szecseny conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRSZag	Zonă unități agricole în intravilan
UTRSZei	Zonă de activități economice cu caracter industrial
UTRSZet	Zonă de activități economice cu caracter comercial
UTRSZis	Zonă instituții și servicii
UTRSZlu	Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe un parcelar de tip urban
UTRSZlr	Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe un parcelar de tip rural
UTRSZul	Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone nou - constituite
UTRSZum	Zonă mixtă de urbanizare
UTRSZva	Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă
UTRSZvs	Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive

UTRSZag – Zonă unități agricole în intravilan

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor în zonele marcate (hașură verticală cu negru) pe planșa de reglementări urbanistice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRSZ (UTR Szecseny) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Szecseny, identificat cu avizul de oportunitate nr. 08/21.07.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRSZ (UTR Szecseny) se va realiza după cum urmează:

- Pentru terenurile aflate în interiorul limitei intravilanului existent, se vor elibera autorizații de construire în mod direct, în baza PUZ Szecseny aprobat prin HCL nr. 188/2011.
- Pentru terenurile introduse în intravilan, se vor elibera autorizații de construire doar după aprobarea Actualizării PUZ Szecseny. În cazul aprobării Actualizare PUZ Szecseny pentru toată

zona UTRSZ (UTR Szecseny), se vor putea elibera autorizații de construire în mod direct, în cazul în care, prin reglementările respectivului PUZ, nu se impune elaborarea unei alte documentații de urbanism.

(2) Se menține funcțiunea existentă în prezent

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Activități productive din domenii de vârf, servicii conexe, cercetare – dezvoltare, formare profesională, transporturi, depozitare, expoziții, facilități pentru angajați și clienți.

(2) Activități productive nepoluante desfășurate în construcții agro-industriale mici și medii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor, cercetarea agro-industrială care necesită suprafețe mari de teren. Cuprind suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante.

(3) Activități industriale productive de profil agro-industrial având în general mărimi mici și mijlocii.

(4) Activități industriale productive și de servicii, IMM desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

(5) Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare - în suprafață maximă de 5000 mp.

(6) Activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.

(7) Activități de servicii pentru agricultură.

(8) Sere construite din materiale durabile pe fundații de beton pentru cercetare sau pentru producție, cu serviciile specifice aferente.

- (9) Parcaje la sol.
- (10) Comerț, alimentație publică și servicii personale.
- (11) Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.
- (12) Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- (13) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- (14) Rețele tehnico-edilitare;
- (15) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere;
- (16) Clădiri pentru sport și agrement;
- (17) Spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă;
- (18) Mobilier urban.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Este permisă localizarea activitatilor productive numai daca nu necesita zone de protectie sanitara care sa incomodeze desfasurarea activitatilor adiacente.
- (2) Zonele de protecție necesare se vor asigura în interiorul amplasamentelor.
- (3) Se vor sigura zonele de protecție sanitară conform prevederilor legale în vigoare.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decat cele admise la Art.1 și 2. Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (2) Se interzice localizarea unităților care nu se înscriu în profilul zonei sau pot incomoda funcționarea acesteia;
- (3) Se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- (4) Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- (5) Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția locuințelor de serviciu.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE

PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras,

în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.
- (2) Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei.
- (3) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (4) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor având în vedere perceperea acestora din drumurile publice.
- (5) Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi vor fi subordonate cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unui ansamblu omogen, de particularitate sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) 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.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.
- (2) Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (4) 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.
- (5) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.
- (2) Se vor respecta prevederile Capitolului 2.7. al prezentului Regulament - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri.

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

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 70%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 2,4.

UTRSZeI / UTRSZeIP – Zonă de activități economice cu caracter industrial / în zona de protecție a monumentelor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru „UTRSZeIP – Zonă de activități economice cu caracter industrial în zona de protecție a monumentelor”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru „UTRSZeIP – Zonă de activități economice cu caracter industrial în zona de protecție a monumentelor”, aflată în zona de protecție a monumentelor din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(3) Autorizarea construcțiilor în zonele marcate (hașură verticală cu negru) pe planșa de reglementări urbanistice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRSZ (UTR Szecseny) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Szecseny, identificat cu avizul de oportunitate nr. 08/21.07.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRSZ (UTR Szecseny) se va realiza după cum urmează:

- a. Pentru terenurile aflate în interiorul limitei intravilanului existent, se vor elibera autorizații de construire în mod direct, în baza PUZ Szecseny aprobat prin HCL nr. 188/2011.
- b. Pentru terenurile introduse în intravilan, se vor elibera autorizații de construire doar după aprobarea Actualizării PUZ Szecseny. În cazul aprobării Actualizare PUZ Szecseny pentru toată zona UTRSZ (UTR Szecseny), se vor putea elibera autorizații de construire în mod direct, în cazul în care, prin reglementările respectivului PUZ, nu se impune elaborarea unei alte documentații de urbanism.

(4) Se vor respecta următoarele condiții:

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

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Hale industriale de producție, prelucrare sau asamblare cu profil nepoluant
- (2) Parc de activități specializat pentru mica producție cu tehnologii avansate și servicii complementare
- (3) Parc fotovoltaic - Producția, transportul și distribuția energiei electrice
- (4) Servicii pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare
- (5) Se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren
- (6) Agenții, reprezentațe, spații de tip show-room
- (7) Comercializare de materiale de construcții
- (8) Depozit, centru de distribuție: - Cuprinde suprafețe de parcare pentru angajați, accese auto sigure și suficient spațiu pentru camioane – încărcat / descărcat și manevre. În mod obișnuit sunt permise activitățile care necesită spații mari în jurul clădirilor și care nu generează emisii poluante
- (9) Birouri administrative, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe)
- (10) Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnice a mijloacelor de transport rutier
- (11) Centru de cercetare și formare profesională
- (12) Incubator de afaceri
- (13) Parc de activități
- (14) Infrastructură și spații destinate IMM-urilor
- (15) terminal de mărfuri
- (16) Instalații de transfer intermodal de mărfuri
- (17) Colectare și depozitare fier vechi
- (18) Colectare, depozitare, prelucrare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile
- (19) Autoservice, spălătorie auto
- (20) Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice
- (21) Stație de combustibili cu servicii aferente
- (22) Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă
- (23) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite
- (24) Rețele tehnico-edilitare
- (25) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere
- (26) Clădiri pentru sport și agrement
- (27) Spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă

(28) Mobilier urban

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.
- (2) Se admite completarea cu mici dotări pentru comerț alimentar în incintă;
- (3) Depozitare și comerț en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;
- (4) Depozitare și comerț en-gros cu excepția celor care comercializează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- (5) Activități de cercetare – dezvoltare și formare profesională cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.
- (2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- (3) Locuințe indiferent de regimul de înălțime sau forma clădirii;
- (4) Unități agro-zootehnice, abatoare;
- (5) Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;
- (6) Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;
- (7) Depozite de deșeuri;
- (8) Spălătorii chimice;
- (9) Colectare și depozitare fier vechi;
- (10) Colectare, depozitare și prelucrare de materiale reciclabile;
- (11) Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;
- (12) Este strict interzisă plantarea de specii de arbori/ arbuști/ plante alohtone sau cu potențial invaziv;
- (13) Este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.
- (14) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (15) Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supratere.
- (2) Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
 - a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
 - b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.
- (2) Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei.
- (3) Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (4) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor având în vedere perceperea acestora din drumurile publice.
- (5) Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi vor fi subordonate cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unui ansamblu omogen, de particularitate sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) 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.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.
- (2) Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (4) 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.

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

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

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

(3) Gardurile spre circulațiile publice vor fi opace sau semitransparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și vor putea fi dublate de gard viu;

(4) Pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace și pot avea înălțimea minimă de 2,00 m.

(5) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

(6) Împrejurimile din cadrul parcelei vor fi transparente.

(7) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcele.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 70%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 2,4.

UTRSZet – Zonă de activități economice cu caracter economic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor în zonele marcate (hașură verticală cu negru) pe planșa de reglementări urbanistice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRSZ (UTR Szecseny) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Szecseny, identificat cu avizul de oportunitate nr.

08/21.07.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRSZ (UTR Szecseny) se va realiza după cum urmează:

- a. Pentru terenurile aflate în interiorul limitei intravilanului existent, se vor elibera autorizații de construire în mod direct, în baza PUZ Szecseny aprobat prin HCL nr. 188/2011.
- b. Pentru terenurile introduse în intravilan, se vor elibera autorizații de construire doar după aprobarea Actualizării PUZ Szecseny. În cazul aprobării Actualizare PUZ Szecseny pentru toată zona UTRSZ (UTR Szecseny), se vor putea elibera autorizații de construire în mod direct, în cazul în care, prin reglementările respectivului PUZ, nu se impune elaborarea unei alte documentații de urbanism.

(2) Se vor respecta următoarele condiții:

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

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

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban – conform Anexei 1 la prezentul RLU, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cult, funcțiuni de învățământ, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat,

funcțiuni aferente infrastructurii de transport public

(2) Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă

(3) Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite

(4) Rețele tehnico-edilitare

(5) Adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere

(6) Clădiri pentru sport și agrement

(7) Spații verzi plantate - scuaruri, grădini de incintă

(8) Mobilier urban

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

(2) Se admite completarea cu mici dotări pentru comerț alimentar în incintă;

(3) Depozitare și comerț en-detail numai pentru produse care nu pot fi transportate la domiciliu cu autoturismul propriu sau cu taxi;

(4) Depozitare și comerț en-gros cu excepția celor care comercializează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

(2) Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

(3) Locuințe indiferent de regimul de înălțime sau forma clădirii;

(4) Unități agro-zootehnice, abatoare;

(5) Anexe gospodărești pentru creșterea animalelor;

(6) Depozitare pentru vânzarea unor cantități de substanțe inflamabile sau toxice;

(7) Depozite de deșeuri;

(8) Spălătorii chimice;

(9) Colectare și depozitare fier vechi;

(10) Colectare, depozitare și prelucrare de materiale reciclabile;

(11) Se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport;

(12) Este strict interzisă plantarea de specii de arbori/ arbuști/ plante alohtone sau cu potențial invaziv;

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

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

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

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

(2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 2.4 Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

(2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

(3) Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu.

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

(5) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

(6) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane.
- (2) Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
 - a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
 - b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.
- (2) Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei.
- (3) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (4) Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor clădirilor având în vedere perceperea acestora din drumurile publice.
- (5) Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi vor fi subordonate cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unui ansamblu omogen, de particularitate sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) 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.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.
- (2) Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (4) 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.
- (5) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.
- (2) Se vor respecta prevederile Capitolului 2.7. al prezentului Regulament - Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.
- (3) Gardurile spre circulațiile publice vor fi opace sau semitransparente, vor avea înălțimea de maxim 2,00 m și vor putea fi dublate de gard viu;
- (4) Pe limitele laterale și posterioare gardurile pot fi opace și pot avea înălțimea minimă de 2,00 m.
- (5) Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.
- (6) Împrejurimile din cadrul parcelei vor fi transparente.
- (7) Tratamentul arhitectural al împrejurimilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcele.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 70%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 2,4.

UTRSZlu – Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe un parcellar de tip urban

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

Zona funcțională este integrată cadrului unui parcellar existent, compus din zone constituite anterior prin alte

documentații tehnice/ de urbanism.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor în zonele marcate (hașură verticală cu negru) pe planșa de reglementări urbanistice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRSZ (UTR Szecseny) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Szecseny, identificat cu avizul de oportunitate nr. 08/21.07.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRSZ (UTR Szecseny) se va realiza după cum urmează:

a. Pentru terenurile aflate în interiorul limitei intravilanului existent, se vor elibera autorizații de construire în mod direct, în baza PUZ Szecseny aprobat prin HCL nr. 188/2011.

b. Pentru terenurile introduse în intravilan, se vor elibera autorizații de construire doar după aprobarea Actualizării PUZ Szecseny. În cazul aprobării Actualizare PUZ Szecseny pentru toată zona UTRSZ (UTR Szecseny), se vor putea elibera autorizații de construire în mod direct, în cazul în care, prin reglementările respectivului PUZ, nu se impune elaborarea unei alte documentații de urbanism.

(2) Se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

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

(4) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină

arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale).
- (2) Case de vacanță.
- (3) Pensiuni agroturistice de capacitate mică și medie și cu unități de locuit integrate.
- (4) Garaje și parcaje aferente locuințelor
- (5) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- (6) Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- (7) Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- (8) Rețele de echipare edilitară;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentind 60% din suprafața nivelului curent.
- (2) Servicii profesionale, activități manufacturiere, ateliere meșteșugărești, fără să genereze poluare;
- (3) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (biblioteci);
- (4) Servicii și echipamente publice (poliție, poștă, cabinete medicale, farmacii);
- (5) Sediul de firmă sau companie
- (6) Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri, terenuri sportive;
- (7) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii,

indicativ NP01197;

- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(8) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. activitatea se va desfășura numai în interior.

(9) Funcțiuni comerciale - Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 400 m², comerț cu amănuntul, alimentație publică de mici dimensiuni, definite conform prevederilor Ordonanței nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață comerț specializat. Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.

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

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

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

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

3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

(3) Sunt interzise:

- a. activități agrozootehnice.
- b. service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari.
- c. unități comerciale: materiale de construcții.
- d. depozite de orice natură.

- e. zone gospodarie comunale: cimitire.
- f. platforme de pre colectare a deșeurilor.
- g. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- h. stații de betoane.
- i. autobaze.
- j. activitățile productive de prelucrare a lemnului (gater).

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

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

(6) Sunt interzise funcțiunile industriale.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

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

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

retras față de această limită de proprietate.

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

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

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

(7) Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

(8) Pentru toate situațiile:

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

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

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

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

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

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

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

(2) Pentru locuințe individuale (unifamiliale):

a. minim două locuri de parcare.

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

(3) Funcțiuni comerciale. Se vor asigura pentru clienți:

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

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

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

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

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire).

(2) Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei.

(3) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(4) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

(3) 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.

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

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

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

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

(5) 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.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

(2) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurii.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 25%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 0,5.

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

UTRSZis / UTRSZisP – Zonă instituții și servicii / în zona de protecție a monumentelor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru „UTRSZisP – Zonă instituții și servicii în zona de protecție a monumentelor”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru „UTRSZisP – Zonă instituții și servicii în zona de protecție a monumentelor”, aflată în zona de protecție a monumentelor din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obțină sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele

istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(3) Autorizarea construcțiilor în zonele marcate (hașură verticală cu negru) pe planșa de reglementări urbanistice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRSZ (UTR Szecseny) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Szecseny, identificat cu avizul de oportunitate nr. 08/21.07.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRSZ (UTR Szecseny) se va realiza după cum urmează:

- a. Pentru terenurile aflate în interiorul limitei intravilanului existent, se vor elibera autorizații de construire în mod direct, în baza PUZ Szecseny aprobat prin HCL nr. 188/2011.
- b. Pentru terenurile introduse în intravilan, se vor elibera autorizații de construire doar după aprobarea Actualizării PUZ Szecseny. În cazul aprobării Actualizare PUZ Szecseny pentru toată zona UTRSZ (UTR Szecseny), se vor putea elibera autorizații de construire în mod direct, în cazul în care, prin reglementările respectivului PUZ, nu se impune elaborarea unei alte documentații de urbanism.

(4) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de

amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

(2) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile

(3) contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Alinierea la clădirile existente cu condiția ca retragerea minimă față de aliniament să nu fie mai mică de 10m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m.

(2) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(3) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexă sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.
- (2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
- (4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) 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.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform HG 525/1996.
- (2) Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, - agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei. Toate celelalte, cf. Anexei 1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc – 15% din suprafața parcelei

- (3) Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei
- (4) Funcțiuni comerciale: Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: 10% din suprafața parcelei Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: 20% din suprafața parcelei.
- (5) Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.
- (6) Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei.
- (7) Funcțiuni de sănătate: Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil. Toate celelalte, cf. Anexei 1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc: 10-15 mp/bolnav.
- (8) Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ.
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei.
- (10) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).
- (11) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (12) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmui.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 80%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 2,4.

UTRSZlr - Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare pe un parcellar de tip rural

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole, de parcellarul omogen de tip rural, dezvoltat în profunzime, și de

tipologiile tradiționale de ocupare a terenului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor în zonele marcate (hașură verticală cu negru) pe planșa de reglementări urbanistice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRSZ (UTR Szecseny) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Szecseny, identificat cu avizul de oportunitate nr. 08/21.07.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRSZ (UTR Szecseny) se va realiza după cum urmează:

a. Pentru terenurile aflate în interiorul limitei intravilanului existent, se vor elibera autorizații de construire în mod direct, în baza PUZ Szecseny aprobat prin HCL nr. 188/2011.

b. Pentru terenurile introduse în intravilan, se vor elibera autorizații de construire doar după aprobarea Actualizării PUZ Szecseny. În cazul aprobării Actualizare PUZ Szecseny pentru toată zona UTRSZ (UTR Szecseny), se vor putea elibera autorizații de construire în mod direct, în cazul în care, prin reglementările respectivului PUZ, nu se impune elaborarea unei alte documentații de urbanism.

(2) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

b. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

c. teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.

d. ULv - În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite, se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 10 ha, delimitat de căi de comunicație, ape, elemente de infrastructură sau păduri.

(3) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

(4) Pentru situațiile în care se creează un nou aliniament, prin accesarea limitei posterioare a parcelei, cu sau fără divizarea parcelei, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția realizării și aprobării unui PUZ, cu respectarea condițiilor de mai sus.

(5) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului

Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

(2) În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe individuale (unifamiliale)

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul

coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

(2) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
- b. Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- c. Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- d. Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

(3) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. Satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
- b. Elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. Pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

(4) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. Încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- b. Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- c. Pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- d. Activitatea se va desfășura numai în interior.

(5) Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare.

(6) Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de: 50 m pentru categoria de animale mari (câine, porc, vită, cal, etc.) iar pentru categoria de animale mici (păsări, iepuri, etc.): 30 m.

(7) Clădirea care desparte curtea gospodăriei (orientată spre stradă) de zona posterioară a parcelei (cu folosință agricolă) poate avea utilizarea tradițională de șură sau poate avea orice altă utilizare permisă prin prezentul regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

(3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

(4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit și a celor anexe să se înscrie în tipologia gospodăriei tradiționale specifice zonei.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția respectării capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”, a servituților stabilite prin PUG și a legislației în vigoare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult de 10 m.

(2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

(3) Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente.

(4) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurați de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

(2) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică de 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

(3) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare de 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

(4) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

(5) Pentru toate situațiile, garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

(6) Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”
- (2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor, se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de un singur nivel suprateran – parter sau demisol. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, conform definiției din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(2) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

(3) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se, totodată, unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) 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.
- (3) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minimum 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.
- (4) Pentru fiecare 150 mp teren deținut, se va planta obligatoriu un arbore.
- (2) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 25%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 0.25

UTRSZul – Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone nou - constituite

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Se propune extinderea funcțiunii rezidențiale de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), cu un parcellarul proiectat, regim de construire izolat, și dimensiuni medii ale fronturilor la stradă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Autorizarea construcțiilor în zonele marcate (hașură verticală cu negru) pe planșa de reglementări urbanistice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRSZ (UTR Szecseny) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Szecseny, identificat cu avizul de oportunitate nr.

08/21.07.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRSZ (UTR Szecseny) se va realiza după cum urmează:

- a. Pentru terenurile aflate în interiorul limitei intravilanului existent, se vor elibera autorizații de construire în mod direct, în baza PUZ Szecseny aprobat prin HCL nr. 188/2011.
- b. Pentru terenurile introduse în intravilan, se vor elibera autorizații de construire doar după aprobarea Actualizării PUZ Szecseny. În cazul aprobării Actualizare PUZ Szecseny pentru toată zona UTRSZ (UTR Szecseny), se vor putea elibera autorizații de construire în mod direct, în cazul în care, prin reglementările respectivului PUZ, nu se impune elaborarea unei alte documentații de urbanism.

(2) Se vor respecta următoarele condiții:

- a. teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.
- b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(3) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsură se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

(4) Orice intervenție asupra configurației terenului și asupra vegetației se realizează numai cu avizul administratorului ariei naturale protejate, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

(5) În cazul în care terenul se suprapune cu arie naturală protejată de interes comunitar, vor fi respectate următoarele: pe minim 40% din suprafața terenului va fi menținută / refăcută vegetația naturală, de tip pajiște, tufăriș, vegetație cu arbori. Compoziția vegetației va cuprinde numai specii autohtone corespunzătoare habitatului natural. Vor fi menținute zonele umede.

(6) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale).
- (2) Case de vacanță.
- (3) Pensiuni agroturistice de capacitate mică și medie și cu unități de locuit integrate.
- (4) Garaje și parcaje aferente locuințelor
- (5) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- (6) Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- (7) Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- (8) Rețele de echipare edilitară;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentind 60% din suprafața nivelului curent.
- (2) Servicii profesionale, activități manufacturiere, ateliere meșteșugărești, fără să genereze poluare;
- (3) Servicii și echipamente pentru activități socio-culturale (biblioteci);
- (4) Servicii și echipamente publice (poliție, poștă, cabinete medicale, farmacii);
- (5) Sediul de firmă sau companie
- (6) Construcții de agrement: locuri de joacă pentru copii, parcuri, scuaruri, terenuri sportive;
- (7) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. Satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;

- b. Elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
 - c. Pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.
- (8) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:
- a. Incadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
 - b. Elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
 - c. Pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
 - d. Activitatea se va desfășura numai în interior.
- (9) Funcțiuni comerciale - Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 400 m², comerț cu amănuntul, alimentație publică de mici dimensiuni, definite conform prevederilor Ordonanței nr. 99/2000 privind comercializarea produselor și serviciilor de piață comerț specializat. Pentru unitățile de alimentație publică se admite amplasarea la parterul locuințelor (individuale) numai cu condiția asigurării izolării totale a aburului, mirosului și zgomotului.
- (10) Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere negeratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
- (11) Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
- (12) Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.
- (13) Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de: 50 m pentru categoria de animale mari (câine, porc, vită, cal, etc.) iar pentru categoria de animale mici (păsări, iepuri, etc.): 30 m.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la Art.1 și 2.
- (2) Sunt interzise activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 18.
- (3) Sunt interzise:
 - a. activități agrozootehnice.
 - b. service auto, benzinarii, spalatorii auto, vulcanizari.
 - c. unități comerciale: materiale de construcții.
 - d. depozite de orice natură.
 - e. zone gospodărie comunala: cimitire.

- f. platforme de precollectare a deșeurilor.
- g. depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- h. stații de betoane.
- i. autobaze.
- j. activitățile productive de prelucrare a lemnului (gater).

(4) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

(5) Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

(6) Sunt interzise funcțiunile industriale.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în auză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10m.

(2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

(3) Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente. În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurați de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă alcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(2) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la ceastă limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(3) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

(4) Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

(5) Pentru parcelele fără front la stradă (accesibile prin drumuri de servitute):

a. clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

b. Se recomandă elaborarea unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

(6) Pentru toate situațiile:

a. Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

b. Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

c. Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

(2) Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

(2) Pentru locuințe individuale (unifamiliale):

a. minim două locuri de parcare

b. Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje în proporție minimă de 60% din totalul de locuri de parcare necesare.

(3) Funcțiuni comerciale. Se vor asigura pentru clienți:

a. un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de până la 400 mp;

b. un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unități de 400-600 mp;

(4) Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

- a. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
- b. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- c. Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire).
- (2) Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei.
- (3) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (4) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) 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.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.
- (2) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate).
- (3) Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.
- (4) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(5) 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.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.
- (2) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurări.
- (3) În cazul în care terenul se suprapune cu arie naturală protejată, gardul de împrejmuire trebuie să permită trecerea animalelor mici, în acest scop trebuie ridicat de la sol cu cel puțin 5 cm.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 30%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 0,6.
- (2) Indiferent de dimensiunea parcelei, aria desfășurată construită nu va depăși 300 mp.

UTRSZum – Zonă mixtă de urbanizare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona mixtă se caracterizează printr-o permisivitate mare în ceea ce privește caracterul funcțional, permițând coexistența atât a funcțiilor de interes general și public cât și a activităților productive, manufacturiere, comerciale (suprafața construită desfășurată sub 600 mp). Aceste zone sunt grupate, în general, în lungul arterelor de circulație importante, precum și în arii actualmente slab construite pentru care se preconizează o astfel de dezvoltare.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor în zonele marcate (hașură verticală cu negru) pe planșa de reglementări urbanistice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRSZ (UTR Szecseny) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Szecseny, identificat cu avizul de oportunitate nr. 08/21.07.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRSZ (UTR Szecseny) se va realiza după cum urmează:

- a. Pentru terenurile aflate în interiorul limitei intravilanului existent, se vor elibera autorizații de construire în mod direct, în baza PUZ Szecseny aprobat prin HCL nr. 188/2011.
- b. Pentru terenurile introduse în intravilan, se vor elibera autorizații de construire doar după aprobarea Actualizării PUZ Szecseny. În cazul aprobării Actualizare PUZ Szecseny pentru toată

zona UTRSZ (UTR Szecseny), se vor putea elibera autorizații de construire în mod direct, în cazul în care, prin reglementările respectivului PUZ, nu se impune elaborarea unei alte documentații de urbanism.

(2) Se consideră zonă mixtă, teritoriul ce conține minim 50% funcțiuni comerciale și de servicii din suprafața totală a sub-UTR (UTRSZ_{um})

(3) Se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(4) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsură se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

(5) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul

regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale).
- (2) Locuințe semicolective
- (3) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- (4) Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- (5) Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- (6) Rețele de echipare edilitară;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Funcțiunile de comerț și servicii vor ocupa o suprafață minimă de 50% din suprafața totală a sub-UTR (UTRSZum). În consecință, se admit funcțiuni rezidențiale cu condiția ca acestea să nu depășească 50% din suprafața totală a sub-UTR (UTRSZum).
- (2) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.
- (3) Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.
- (4) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentind 60% din suprafața nivelului curent.
- (5) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentand 60% din suprafața nivelului curent.
- (6) Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decăt cele admise la Art.1 și 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe

parcelele adiacente.

(3) Sunt interzise amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

(4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr.1 la prezentul regulament.

(5) Aceste reglementări au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.

(2) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

(3) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Pentru accesul pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

(2) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- (2) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.
- (3) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

- a. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
- b. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.
- c. Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire).
- (2) Se vor folosi materiale naturale, locale, iar culorile se vor înscrie în peisajul zonei.
- (3) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (4) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) 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.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin

PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

(2) Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/ arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.

(3) Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

(4) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

(5) Parcajele la sol se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

(6) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejurimi.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 60%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 1,6.

UTRSZva / UTRSZvaP – Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă / în zona de protecție a monumentelor

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

Zona cuprinde spații verzi plantate publice, scuaruri, locuri de joacă pentru copii, piste de biciclete, spații de fitness, etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru „UTRSZvaP – Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă în zona de protecție a monumentelor”, orice intervenție asupra imobilelor ce se regăsesc în interiorul zonelor de protecție, se autorizează pe baza avizului Ministerului Culturii sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și a celorlalte avize, potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Nu se recomandă extinderile

pe orizontală și/sau pe verticală ale construcțiilor existente, însă în cazul în care în mod justificat se dorește modificarea volumului existent, dar și în cazul noilor inserții, se va realiza în mod obligatoriu un Studiu de inserție în context istoric.

(2) Pentru „UTRSZvaP – Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă în zona de protecție a monumentelor”, aflată în zona de protecție a monumentelor din afara zonelor construite protejate, construcțiile noi se vor realiza astfel încât volumul acestora să nu obtureze sub nicio formă vizibilitatea către monumentul istoric / imobilul propus spre clasare. Această nouă construcție se va afla în relație de simbioză cu monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, fără a le domina. Noile inserții trebuie să pună în valoare monumentele istorice/construcțiile propuse spre clasare, și nu să le diminueze importanța din punct de vedere vizual. În cazul zonelor de protecție, este importantă relația noilor construcții cu monumentul istoric sau cu imobilul propus spre clasare din vecinătate.

(3) Autorizarea construcțiilor în zonele marcate (hașură verticală cu negru) pe planșa de reglementări urbanistice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRSZ (UTR Szecseny) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Szecseny, identificat cu avizul de oportunitate nr. 08/21.07.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRSZ (UTR Szecseny) se va realiza după cum urmează:

(4) Pentru terenurile aflate în interiorul limitei intravilanului existent, se vor elibera autorizații de construire în mod direct, în baza PUZ Szecseny aprobat prin HCL nr. 188/2011.

(5) Pentru terenurile introduse în intravilan, se vor elibera autorizații de construire doar după aprobarea Actualizării PUZ Szecseny. În cazul aprobării Actualizare PUZ Szecseny pentru toată zona UTRSZ (UTR Szecseny), se vor putea elibera autorizații de construire în mod direct, în cazul în care, prin reglementările respectivelor PUZ, nu se impune elaborarea unei alte documentații de urbanism.

(6) Utilizarea Zonă verde cu rol de spații verzi plantate publice este definitivă și nu poate fi modificată.

(7) Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

(8) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD.

(9) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

(10) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;

b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;

c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Spații verzi și plantate de folosință generală.

(2) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.

(3) Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.

(2) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

(2) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

(2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.

(3) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel supraterran pentru construcțiile destinate diferitelor activități (culturale, sportive, de divertisment, zone pentru alimentație publică etc.) și pentru toaletele publice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.

(2) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se interzice realizarea împrejmuirilor din dale prefabricate de beton.
- (2) Conform normelor specifice existente, se recomandă în intravilan împrejmuiți transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 0,1.

UTRSZvs – Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

Zona cuprinde spații de agrement, parcuri și baze sportive.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor în zonele marcate (hașură verticală cu negru) pe planșa de reglementări urbanistice cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRSZ (UTR Szecseny) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Szecseny, identificat cu avizul de oportunitate nr. 08/21.07.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRSZ (UTR Szecseny) se va realiza după cum urmează:

- a. Pentru terenurile aflate în interiorul limitei intravilanului existent, se vor elibera autorizații de construire în mod direct, în baza PUZ Szecseny aprobat prin HCL nr. 188/2011.
- b. Pentru terenurile introduse în intravilan, se vor elibera autorizații de construire doar după

aprobarea Actualizării PUZ Szecseny. În cazul aprobării Actualizare PUZ Szecseny pentru toată zona UTRSZ (UTR Szecseny), se vor putea elibera autorizații de construire în mod direct, în cazul în care, prin reglementările respectivului PUZ, nu se impune elaborarea unei alte documentații de urbanism.

- (2) Utilizarea Zonă verde cu rol de spații verzi plantate publice este definitivă și nu poate fi modificată.
- (3) Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (4) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD.
- (5) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsură se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Ștrand în aer liber;
- (2) Stadion;
- (3) Terenuri de sport în aer liber;
- (4) Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;
- (5) Patinoar artificial;
- (6) Poligon pentru tir;
- (7) Popicărie;
- (8) Teren de golf, teren de minigolf;
- (9) Pârtie de schi;
- (10) Bază hipică;
- (11) Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
- (12) Bazin acoperit, baie publică;

- (13) Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);
- (14) Servicii de întreținere corporală;
- (15) Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;
- (16) Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.
- (17) Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- (18) Rețele de echipare edilitară;

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- (2) Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.
- (3) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.
- (2) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
- (2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.
- (3) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, nu va depăși RH – P+2, H max = 12,00m cu excepția stadiouanelor.
- (2) Pentru construcțiile destinate diferitelor activități (culturale, sportive, de divertisment, zone pentru alimentație publică etc.) și pentru toaletele publice regimul de înălțime maxim admis este de un nivel supraterran.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.
- (2) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

(4) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se interzice realizarea împrejuririlor din dale prefabricate de beton.
- (2) Conform normelor specifice existente, se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru construcții, inclusiv tribune, gradene etc. POT maxim = 50% - reprezintă suprafața construită la sol a construcțiilor existente și noi (nu este inclusă în acest calcul suprafața amenajărilor în aer liber: bazine descoperite, terenuri de sport, instalații etc.).

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 1,0.

UTRND – NAGY LAJI DOMBJA

UTRND – Zona Nagy Laji Dombja conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRNDcc	Centru de cartier, servicii și comerț
UTRNDlc	Locuințe colective cu regim mediu de înălțime
UTRNDli	Locuințe individuale cu regim redus de înălțime
UTRNDva	Zonă verde cu rol de agrement

UTRNDcc – Centru de cartier, servicii și comerț

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Autorizarea construcțiilor pentru terenurile afectate de Planul Urbanistic Zonal Nagy Laji dombja lot 2, aprobat prin HCL 56/2024, se va face în baza respectivului PUZ.
- (2) Autorizarea construcțiilor pentru celelalte terenuri este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal Nagy Laji Domba lot 2, cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elabărării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Nagy Laji Dombja, identificat cu avizul de oportunitate nr. 11/11.09.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRND (UTR Nagy Laji Dombja lot 1) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Rețele de echipare edilitară
- (2) Căi de acces carosabile și pietonale
- (3) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe

- (4) Funcțiuni administrative
- (5) Funcțiuni financiar-bancare
- (6) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (7) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (8) Funcțiuni de cultură
- (9) Funcțiuni de cult
- (10) Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate).

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu este cazul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 22.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe 223 parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 18,00 m. Față de condițiile menționate anterior, se permit abateri, fără elaborarea unei documentații de urbanism suplimentare, de până la 10%, dar doar pentru una dintre cele două condiții.
- (2) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de mai sus, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și posibilitate de acces.
- (3) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața par-celei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (4) În zonele destinate investitorilor de locuințe colective, parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare. În cazul zonei reglementate prin PUZ, se pot modifica limitele subzonelor față de cele din PUG și va propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separate de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.
- (5) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau

acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(6) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a. front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- b. adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- c. suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- d. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- e. unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade.

(7) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

(8) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.

(9) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor transfera în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(10) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

(11) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri Urbanistice Zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage față de aliniament astfel:

- a. Aliniere la 15,0 m din axul drumului față de profilul stradal cu lățime de 15,00 m (profil 2-2)
- b. Aliniere la 18,5 m din axul drumului față de profilul stradal cu lățime de 18,5 m (profil 1-1) În toate cazurile se va obține avizul administratorului de drumuri.

(2) În cazul parcelelor de colț, alinierea se va considera față de ambele laturi ale parcelei care se învecinează cu domeniul public.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) În cazul parcelelor de colț, limitele opuse laturilor care se învecinează cu spațiul public vor fi considerate limite laterale, parcelele neavând limită posterioară. În acest caz limitele laterale se vor considera laturile parcelei care nu se învecinează cu domeniul public.

(2) Construcțiile se vor retrage față de una dintre limitele laterale ale parcelei cu minim 0,6 m, menținându-se față de cealaltă limită laterală o distanță mai mare sau egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției până la streșină sau cornișă, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3,00 m – în cadrul parcelelor cu front de maxim 15,00 m și nu mai puțin de 5,00 m în cazul parcelelor cu front mai mare de 18,00 m, inclusiv cu respectarea prevederilor Codului Civil.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două construcții aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțimea construcției cele mai înalte, măsurată la streșină sau cornișă, în punctul cel mai înalt.

(2) Cu demonstrarea asigurării condițiilor de însorire și respectarea tipologiei existente, pot fi acceptate și distanțe mai mici.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Toate accesele carosabile sunt străzi de categoria a III-a și sunt racordate circulațiilor existente.

(2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(3) Prin accese pietonale se înțelege:

a. Căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

b. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap și care au nevoie de mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă.

(5) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, sau se vor introduce piste cu sens unic, integrate unei rețele la nivel de cartier, pe baza unor studii de specialitate.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Conform prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi și Anexa 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

(2) În cazul în care se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

(3) Staționarea vehiculelor de aprovizionare și transport se va face în afara domeniului public. Se vor asigura spații rezervate acestui scop.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regim de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterrane. Suplimentar, este admis un nivel retras sau o mansardă. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, D+P+R, P+1+M, D+P+M. (P-parter, M-mansardă, R-nivel retras, D-demisol).

a. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

b. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

c. Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusive la rețelele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

(2) Arhitectura clădirilor vor fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului de arhitectură. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

(4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(3) 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.

(4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

(2) Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenți, fonduri etc, sedii de birouri: 10% din suprafața parcelei. Toate celelalte: 15% din suprafața parcelei

- (3) Funcțiuni financiar – bancare: 10% din suprafața parcelei
- (4) Funcțiuni comerciale: 15% din suprafața parcelei
- (5) Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei
- (6) Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
- (7) Funcțiuni de sănătate:
- (8) Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil. Toate celelalte: 10-15 mp/bolnav
- (9) Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ
- (10) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei
- (11) Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.
- (12) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, mini-mum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
- (13) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,8 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.
- (3) Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație. Se admite sa nu se realizeze deloc împrejurire.
- (4) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (5) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (6) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 80%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 2,4.

UTRNDIc – Locuințe colective cu regim mediu de înălțime

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Autorizarea construcțiilor pentru terenurile afectate de Planul Urbanistic Zonal Nagy Laji dombja lot 2, aprobat prin HCL 56/2024, se va face în baza respectivului PUZ.

(2) Autorizarea construcțiilor pentru celelalte terenuri este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal Nagy Laji Domba lot 2, cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Nagy Laji Dombja, identificat cu avizul de oportunitate nr. 11/11.09.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRND (UTR Nagy Laji Dombja lot 1) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe,
- (2) Rețele de echipare edilitară
- (3) Căi de acces carosabile și pietonale
- (4) Spații publice și zone verzi cu rol de agrement
- (5) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Locuințe, cu condiția asigurării la nivelul zonei studiate în PUZ, a unui mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe individuale, locuințe semicolective și locuințe colective.
- (2) Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp,
- b. Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- c. Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii,
- d. Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali,

(3) Pentru locuințele colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, cu următoarele condiții:

- a. Spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor,
- b. Accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor,
- c. Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp,
- d. Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
- e. Activitatea să se desfășoare numai în interior,
- f. Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatori ocazionali.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 22 și 23.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiuni industriale.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 18,00 m. Față de condițiile menționate anterior, se permit abateri, fără elaborarea unei documentații de urbanism suplimentare, de până la 10%, dar doar pentru una dintre cele două condiții.
- (2) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de mai sus, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și posibilitate de acces.
- (3) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

(4) În zonele destinate investitorilor de locuințe colective, parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare. În cazul zonei reglementate prin PUZ, se pot modifica limitele subzonelor față de cele din PUG și va propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separate de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.

(5) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(6) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a. front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- b. adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- c. suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- d. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- e. unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade.

(7) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

(8) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.

(9) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor transfera în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(10) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

(11) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

(12) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor transfera în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului

urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, conform Planșă Reglementări anexă acestui regulament.
- (2) În toate situațiile, clădirile anexă, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite 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 de 3 m.
- (2) Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei, cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.
- (3) Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.
- (4) Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 7 m.
- (5) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.
- (6) Garajele se vor retrage cu cel puțin 7 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la $\frac{3}{4}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Toate accesele carosabile sunt străzi de categoria a III-a și sunt racordate circulațiilor existente.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (3) Prin accese pietonale se înțelege:
 - a. Căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.

b. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap și care au nevoie de mijloace specifice de deplasare.

(4) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă.

(5) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, sau se vor introduce piste cu sens unic, integrate unei rețele la nivel de cartier, pe baza unor studii de specialitate.

(6) Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de senzori unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Conform prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi și Anexa 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

(2) Pentru locuințele colective este interzisă amplasarea parcajelor la sol, la o distanță mai mică de 5 m față de ferestrele locuințelor, conform Ordin nr. 119/2014, articol 4 (Ordin 536/1997 – abrogat).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regim de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansard sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (P-parter, M-mansardă, R-nivel retras, D-demisol).

a. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

b. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

c. Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusive la rețelele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

(2) Arhitectura clădirilor vor fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului de arhitectură. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

(4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) 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.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se asigură prin prezentul 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 sunt incluse în destinația Zonă Verde (Va).
- (2) Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).
- (3) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – Cc). Proprietarii/asociația de proprietari au obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren aferent construcției, construcțiilor.
- (4) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Se recomandă realizarea de grădini de folosință private, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
- (6) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare, pe lângă cele enumerate mai sus.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,8 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

- (3) Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație. Se admite să nu se realizeze deloc împrejmuire.
- (4) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (5) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (6) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+1+M, se admite un POT maxim de 35%.
- (2) Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+1+M, se admite un POT maxim de 25%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru clădirile cu regim maxim de înălțime P+1+M, se admite un CUT maxim de 0,8.
- (2) Pentru clădirile cu regim de înălțime mai mare decât P+1+M, se admite un CUT maxim de 1,08.

UTRNDI – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Autorizarea construcțiilor pentru terenurile afectate de Planul Urbanistic Zonal Nagy Laji dombja lot 2, aprobat prin HCL 56/2024, se va face în baza respectivului PUZ.
- (2) Autorizarea construcțiilor pentru celelalte terenuri este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal Nagy Laji Domba lot 2, cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elaborării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Nagy Laji Dombja, identificat cu avizul de oportunitate nr. 11/11.09.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRND (UTR Nagy Laji Dombja lot 1) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.
- (3) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:
- orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
 - intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
 - lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină

arheologică, conform prevederilor legale

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe,
- (2) Rețele de echipare edilitară
- (3) Căi de acces carosabile și pietonale
- (4) Spații publice și zone verzi cu rol de agrement
- (5) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - a. Suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp,
 - b. Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală,
 - c. Activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii,
 - d. Să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali,
- (2) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. Satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197),
 - b. Elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei
 - c. Pe parcelele aflate în această zonă funcțională nu vor fi admise alte funcțiuni.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 17 și 18.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe

parcelele adiacente.

(3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

(4) Sunt interzise funcțiuni industriale. Această reglementare are caracter definitiv.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 18,00 m. Față de condițiile menționate anterior, se permit abateri, fără elaborarea unei documentații de urbanism suplimentare, de până la 10%, dar doar pentru una dintre cele două condiții.

(2) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de mai sus, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și posibilitate de acces.

(3) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

(4) În zonele destinate investitorilor de locuințe colective, parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare. În cazul zonei reglementate prin PUZ, se pot modifica limitele subzonelor față de cele din PUG și va propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separate de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.

(5) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(6) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a. front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- b. adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- c. suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri

cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.

d. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

e. unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade.

(7) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

(8) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.

(9) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor transfera în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(10) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

(11) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament, conform Planșă Reglementări anexă acestui regulament.

(2) În toate situațiile, clădirile anexă, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcurii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile în regim izolat se vor retrage de la ambele limite 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 de 3 m.

(2) Clădirile în regim cuplat se vor retrage de la una dintre limitele laterale ale parcelei, cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

(3) Clădirile în regim înșiruit se vor alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

(4) Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 7 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la $\frac{3}{4}$ din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Toate accesele carosabile sunt străzi de categoria a III-a și sunt racordate circulațiilor existente.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (3) Prin accese pietonale se înțelege:
 - a. Căi de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
 - b. Accesele pietonale vor fi configurate astfel încât să asigure circulația persoanelor cu handicap și care au nevoie de mijloace specifice de deplasare.
- (4) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mare sau egală cu 14 m, se vor introduce piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă.
- (5) La reabilitarea străzilor având ampriza mai mică decât 14 m se vor introduce, numai în funcție de posibilități, piste pentru bicicliști cu sens dublu având lățimea minimă de 1 m pentru fiecare sens, sau se vor introduce piste cu sens unic, integrate unei rețele la nivel de cartier, pe baza unor studii de specialitate.
- (6) Se recomandă realizarea străzilor de folosință locală în regim de alei rezidențiale, cu măsuri fizice de restricționare a vitezei și sisteme de sensuri unice în vederea descurajării traficului de tranzit.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Conform prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi și Anexa 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.
- (2) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regim de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R. (P-parter, M-mansardă, R-nivel retras, D-demisol).
 - a. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
 - b. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
 - c. Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusive la rețelele edilitare

(antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.
- (2) Arhitectura clădirilor vor fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului de arhitectură. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.
- (4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) 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.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Pe ansamblul teritoriului supus viabilizării se asigură prin prezentul 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 sunt incluse în destinația Zonă Verde (UVa).
- (2) Necesarul minim de spații libere de folosință comună care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 50%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).
- (3) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – Cc). Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren deținut.
- (4) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii. Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală.
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, mini-mum trei arbori, din specia căreia i-

a aparținut arborele tăiat.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,8 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.
- (3) Se recomandă împrejuriri vegetale sau împrejuriri transparente îmbrăcate în vegetație. Se admite sa nu se realizeze deloc împrejurire.
- (4) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (5) Porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (6) Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite POT maxim de 30%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite CUT maxim de 0,72.

UTRNDva – Zonă verde cu rol de agrement

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Autorizarea construcțiilor pentru terenurile afectate de Planul Urbanistic Zonal Nagy Laji dombja lot 2, aprobat prin HCL 56/2024, se va face în baza respectivului PUZ.
- (2) Autorizarea construcțiilor pentru celelalte terenuri este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal Nagy Laji Domba lot 2, cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elabărării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Nagy Laji Dombja, identificat cu avizul de oportunitate nr. 11/11.09.2025. Autorizarea construcțiilor în zona UTRND (UTR Nagy Laji Dombja lot 1) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.
- (3) În interiorul zonelor de protecție ale siturilor arheologice se vor respecta următoarele condiții:

- a. orice intervenție este condiționată de efectuarea cercetărilor arheologice preventive și de obținerea avizului favorabil al Ministerului Culturii sau al serviciilor deconcentrate ale Ministerului Culturii, în conformitate cu legislația în vigoare;
- b. intervențiile în zonele de protecție ale siturilor arheologice sunt condiționate de supraveghere arheologică de specialitate pe întreaga durată a lucrărilor;
- c. lucrările care afectează stratigrafia arheologică pot fi autorizate numai în condițiile realizării cercetărilor de specialitate necesare și, după caz, ale procedurii de descărcare de sarcină arheologică, conform prevederilor legale.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală,
- (2) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclabile
- (3) Lucrări de modelare a terenului
- (4) Oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă
- (5) Mobilier urban
- (6) Locuri de joacă pentru copii
- (7) Amenajări și instalații de agrement și loisir.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admin funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de Ocupare a Terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.
- (2) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.
- (3) Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise în articolele 27 și 28.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se consideră construibile parcelele având minim 500 mp și un front la stradă de minim 18,00 m. Față de condițiile menționate anterior, se permit abateri, fără elaborarea unei documentații de urbanism suplimentare, de până la 10%, dar doar pentru una dintre cele două condiții.
- (2) Se permit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească condițiile de mai sus, lungimea parcelelor să fie mai mare decât lățimea acestora, să aibă formă regulată și posibilitate de acces.
- (3) În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite, se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.
- (4) În zonele destinate investitorilor de locuințe colective, parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare. În cazul zonei reglementate prin PUZ, se pot modifica limitele subzonelor față de cele din PUG și va propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separate de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.
- (5) Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (6) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a. front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
 - b. adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).

c. suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.

d. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

e. unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade.

(7) Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii.

(8) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului Urbanistic General și ale prezentului regulament.

(9) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor transfera în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului Urbanistic General, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

(10) Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

(11) Operațiunile de reparcelare se vor face numai pe bază de Planuri urbanistice zonale aprobate conform legii, respectând prevederile Planului urbanistic general și ale prezentului regulament.

(12) În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor transfera în beneficiul public terenul necesar realizării obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic general, a prezentului regulament și a Planurilor urbanistice zonale de parcelare.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

(2) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Conform prezentului regulament - reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi și Anexa 2 din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

(2) Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimeade 5 m.

(2) Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

(2) Arhitectura clădirilor vor fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului de arhitectură. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiul Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

(4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament, se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejuririle orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 1,8 m. Împrejuririle vor putea fi dublate de garduri vii.

(2) Se admite ca în grupările de clădiri realizate în condominiu, gardurile să cuprindă întreaga grupare sau să fie înlocuite cu un parapet de maxim 0.6 metri, dublat de gard viu.

- (3) Se recomandă împrejmuiri vegetale sau împrejmuiri transparente îmbrăcate în vegetație. Se admite sa nu se realizeze deloc împrejmuire.
- (4) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (5) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (6) Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (7) Conform PUD și documentației tehnice de amenajare peisagistică.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite POT maxim de 10%, calculat la nivelul întregului UTR (cf. Legii 24/2007, art. 9). Această reglementare este definitivă.
- (2) Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite CUT maxim de 0,10, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă.
- (2) Construcțiile temporare nu sunt supuse condițiilor din prezentul articol.

UTRZV – ZONA INDUSTRIALĂ VEST

UTRZV – Zona Industrială Vest conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRZVe	Zonă activități industriale și economice
UTRZVis	Zonă de instituții și servicii
UTRZVm1	Zonă mixtă, Locuințe și dotări servicii
UTRZVm2	Zonă mixtă, Industrie ușoară și servicii
UTRZVve	Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

UTRZVe – Zonă activități industriale și economice

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de activități industriale și activități economice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Se respectă următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriul minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(2) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice
- (2) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban
- (3) Comerț alimentar
- (4) Comerț nealimentar
- (5) Mall, Centru comercial de factură urbană;
- (6) Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;
- (7) Piață agroalimentară, hală agroalimentară;
- (8) Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- (9) Servicii cu acces public: finanțe, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc
- (10) Funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir privat, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.
- (11) Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
- (12) Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
- (13) Depozit, centru de distribuție;
- (14) Comercializare materiale de construcții;
- (15) Centru de cercetare și formare profesională;
- (16) Incubator de afaceri;
- (17) Parc de activități;
- (18) Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
- (19) Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
- (20) Instalații de transfer intermodal de mărfuri;
- (21) Colectare și depozitare fier vechi;
- (22) Colectare, depozitare, prelucrare și valorificare deșeurilor și materiale reciclabile;
- (23) Autoservice, spălătorie auto;
- (24) Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
- (25) Stație de combustibili cu servicii aferente.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN (Suprafata/aria nivelului) a mansardei ca reprezentind 60% din SN a nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decăt cele admise la Art. 1 și 2.
- (2) Este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5m.
- (2) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament
- (3) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (4) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m, respectiv 3 m în cazul parcelelor mai mici de 3000mp.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

(2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

(2) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

(3) Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(2) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

(2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(3) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din

suprafața parcelei.

(2) Fașia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.

(3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

(4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 70%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 2,4.

UTRZVis – Zonă de instituții și servicii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferente destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul

regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative,
- (2) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban (târg, talcioc)
- (3) Funcțiuni de sănătate,
- (4) Funcțiuni sportive,
- (5) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban,
- (6) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public,
- (7) Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate),
- (8) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit funcțiuni industriale, potențial generatoare de emisii și poluare, pe parcele având o suprafață minimă de 1,5ha, cu condiția obligatorie de elaborare a unui studiu de impact (de învecinare) în faza de autorizare de construire. De asemenea, în acest caz este obligatorie realizarea unei perdele verzi de protecție perimetrală în scopul limitării efectelor nocive ale emisiilor generate de activitățile industriale admise.
- (2) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentind 60% din suprafața nivelului curent.
- (3) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decăt cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5 m sau conform alinierii clădirilor existente, respectând retragerea acestora față de aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m.

(2) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(3) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexă sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.

(2) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.
- (2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
- (4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform HG 525/1996.
- (2) Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, - agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei. Toate celelalte, cf. Anexei 1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc – 15% din suprafața parcelei.
- (3) Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei.
- (4) Funcțiuni comerciale: Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: 10% din suprafața parcelei Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: 20% din suprafața parcelei.
- (5) Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.
- (6) Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei.
- (7) Funcțiuni de sănătate: Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil. Toate celelalte, cf. Anexei 1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc: 10-15 mp/bolnav.
- (8) Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ.
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei.
- (10) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).
- (11) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (12) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași

parcele sau in spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 80%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 2,4.

UTRZVm1 – Zonă mixtă, Locuințe și dotări servicii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde activități cu caracter mixt - locuire, instituții și servicii. Componenta rezidențială este obligatorie, în vederea păstrării echilibrului funcțional la nivelul zonei.

Măsura de restructurare vizează eficientizarea și diversificarea utilizării terenurilor din zone rezidențiale insulare în cadrul zonelor cu caracter industrial ce urmează să-și păstreze acest caracter, în vederea dezvoltării unor zone funcționale coerente. Un alt scop este optimizarea capacității de trafic auto, pietonal și ciclistic al arterelor.

Regulamentul permite ocuparea și utilizarea mai intense a terenului și completarea funcțiunii redominante actuale - locuire - cu alte activități, inclusiv cu activități de interes general. Pentru asigurarea unui mixaj funcțional echilibrat, componenta rezidențială va fi în continuare reprezentată la nivel de parcelă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Se respectă următoarele condiții:

a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ,

detaliate și reglementate.

(2) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferente destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative,
- (2) Funcțiuni financiar-bancare,
- (3) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban (târg, talcioc)
- (4) Funcțiuni de cult,
- (5) Funcțiuni de cultură,
- (6) Funcțiuni de învățământ,
- (7) Funcțiuni de sănătate,
- (8) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban,
- (9) Funcțiuni aferente echipării tehnico edilitare
- (10) Servicii aferente zonelor de locuințe
- (11) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe
- (12) Parterul clădirilor, in zona de contact cu strada, va fi ocupat in mod obligatoriu de utilizări diferite de cea de locuire.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decat cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.
- (2) Se admit operațiuni de divizare, cu condiția ca toate parcelele rezultate să îndeplinească cumulativ următoarele condiții:
 - a. indicii urbanistici POT și CUT se vor afla sub valorile maxime admise;
 - b. parcela va avea front la stradă;
 - c. reglementările privind dimensiunile și suprafețele minime ale parcelelor cuprinse în Capitolul 2, Condiții generale privitoare la construcții.
- (3) Se recomandă comasarea parcelelor alăturate.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor amplasa pe aliniament. Prin aliniament se înțelege cel rezultat în urma realinierii. Pentru parcelele de colț, în scopul soluționării retragerii față de aliniamentul străzii secundare se va consulta cu SATU.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament.
- (2) După depășirea adâncimii de 15 m, măsurată de la aliniament, clădirile se vor retrage de la limitele laterale ale parcelelor cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin
- (3) PUZ sau PUD în sensul reducerii distanței minime de retragere.
- (4) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexă sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supratere. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.

(2) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

b. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

(3) Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de construcții noi amplasate pe aliniament este P+2.

(4) Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

(2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) 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.

(3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele

de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde. Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

(2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(3) 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.

(4) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

(5) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 60%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 1,6.

UTRZVm2 – Zonă mixtă, Industrie ușoară și servicii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde activități cu caracter mixt, exclusiv locuire – comerț, instituții, servicii, zonă industrială.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Se respectă următoarele condiții:

a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(2) Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(3) După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

(4) Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigație și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, cf. HG 1408/2007, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

(5) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsură se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative,
- (2) Funcțiuni financiar-bancare,
- (3) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban,
- (4) Funcțiuni de cult,
- (5) Funcțiuni de cultură,
- (6) Funcțiuni de învățământ,
- (7) Funcțiuni de sănătate,
- (8) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban,
- (9) Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare,
- (10) Funcțiuni industrie ușoară.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- a. front la strada de minimum 8 m pentru clădiri insiruite și de minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate;
 - b. suprafața minimă a parcelei de 180 m² pentru clădiri insiruite și, respectiv, de minimum 350 m² pentru clădiri amplasate cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat;
 - c. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei
- (3) Se recomandă comasarea parcelelor alăturate.
- a. unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:
 - b. parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
 - c. parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.
- (3) Garajele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.
- (4) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- (3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.
- (4) Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexă sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.
- (2) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
 - a. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
 - b. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.
- (3) Regimul minim de înălțime admis pentru corpurile de construcții noi amplasate pe aliniament este P+2.
- (4) Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.
- (2) Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

- (3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
- (4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde. Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (5) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 25% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un POT maxim de 60%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un CUT maxim de 1,6.

UTRZVve – Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza Legii 107/1996 (Legea apelor), actualizată, Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor.

Planul Urbanistic General delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adiționarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș.

PUG propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș. Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezervate pietonilor și bicicliștilor. Acestea dezvoltă legături alternative, cu caracter natural, între principalele cartiere de locuințe, sau între cartiere și zona centrală. Nu în ultimul rând, protejarea, conservarea și extinderea vegetației malurilor suplinește lipsa spațiilor verzi în multe dintre cartierele existente.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Utilizarea Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic este definitivă și nu poate fi modificată.
- (2) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.
- (3) Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul A.N. „Apele Romane”, sistemul de gospodărire a Apelelor Harghita.
- (4) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferente destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsură se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.
- (2) Traversări ale cursurilor de apă.
- (3) Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.
- (4) Spații verzi și plantate de folosință generală.
- (5) În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată. Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă, etc.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu

excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

(2) Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Aspectul exterior al clădirilor permise trebuie să exprime caracterul și reprezentativitatea funcțiunii.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(2) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași zone, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Conform prezentului regulament pentru zonele adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

UTRZN – ZONA INDUSTRIALĂ NORD

UTRZN – Zona Industrială Nord conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRZNei	Activități economice cu caracter industrial
UTRZNve	Coridor ecologic cu caracter public

UTRZNei – Activități economice cu caracter industrial

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se desfășoară activități economice cu caracter industrial.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În zonele de intravilan care se suprapun cu Arii Naturale Protejate (UTRZN – Zona Industrială Nord), autorizarea construcțiilor se va face doar în baza avizului din partea autorităților competente în domeniul protecției mediului (ANMAP Harghita) și se vor supune procedurii de reglementare de mediu și evaluare adecvată conform prevederilor legislației în domeniu.

(2) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

(3) Pentru a diminua impactul asupra mediului se propune: amenajarea coridoarelor ecologice în funcție de condițiile existente ale terenului și de zonele de inundabilitate, crearea unor zone verzi compacte, astfel încât să fie conectate cu spațiile verzi din afara parcului industrial și maximizarea conectivității ecologice.

(4) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRZN (UTR Zona Industrială Nord) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elabărării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Zona Industrială Nord, identificat cu avizul de oportunitate nr. 07/27.11.2024. Autorizarea construcțiilor în zona UTRZN (UTR Zona Industrială Nord) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

(5) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(6) După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

(7) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(8) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni industriale.
- (2) Funcțiuni de depozitare
- (3) Rețele de echipare edilitară
- (4) Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente
- (5) Spații publice și zone verzi
- (6) Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclusiv locuințe)
- (7) Centru de distribuție

- (8) Incubator de afaceri
- (9) Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri
- (10) Colectare, depozitare, prelucrare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe. Această reglementare este definitivă și nu poate fi modificată prin PUZ.
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Parcelele vor avea acces la drum public.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.
- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

- (3) Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu.
- (4) Se recomandă realizarea accesurilor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (5) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se va asigura necesarul de parcaje conform anexa nr. 2 aferent prezentului regulament.
- (2) Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din suprafața construită desfășurată;
- (3) Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din suprafața construită desfășurată;
- (4) Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din suprafața construită desfășurată;
- (5) Activități de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare;
- (6) Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehicule de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- (7) Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60x250cm).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P, P+1 (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
 - a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.
 - b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.
- (2) Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Zonele umede propuse vor fi dimensionate și configurate astfel încât să asigure funcționalitate ecologică, fiecare unitate având, de regulă, o suprafață minimă de 0,5 ha, iar acolo unde condițiile permit, fiind preferate corpuri de apă de peste 1 ha, cu forme neregulate și zone de tranziție (ecotone) bine dezvoltate. Acestea vor include un gradient de adâncime care include zone cu apă permanentă și temporară, de mică adâncime, maluri cu pantă redusă și o proporție semnificativă de cel puțin 30–50% vegetație palustră și acvatică autohtonă. Se va urmări evitarea fragmentării excesive, menținerea conectivității între habitate și integrarea acestora în matricea de spații verzi, astfel încât să permită susținerea unor comunități biologice diverse și stabile, inclusiv comunități avifaunistice.
- (2) Suprafața zonelor verzi naturale, neamenajate (pajiști naturale, mlaștini, stufărișuri, habitate acvatice), vor ocupa o suprafață de minim 30% calculată la întreaga suprafață a UTR-ului.
- (3) Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.
- (4) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (5) 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.
- (6) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (7) Se vor asigura spații verzi corespunzătoare specificului habitatelor naturale prezente, atât zone umede, pajiști și vegetație lemnoasă în proporție minimă de 30% din suprafața parcelei.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maxim 1.80m de la nivelul platformelor, iar stâlpii nu vor depăși 2.00 m.
- (2) Se recomandă împrejmuiuri vegetale sau împrejmuiuri transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 40%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 1,0

UTRZNve – Coridor ecologic cu caracter public

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza Legii 107/1996 (Legea apelor), actualizată, Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor.

(2) Planul Urbanistic General delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adăugarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie cu 66% din suprafața lor la suprafața totală a spațiilor verzi din oraș.

(3) PUG propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș. Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezervate pietonilor și bicicliștilor. Acestea dezvoltă legături alternative, cu caracter natural, între principalele cartiere de locuințe, sau între cartiere și zona centrală. Nu în ultimul rând, protejarea, conservarea și extinderea vegetației malurilor suplonește lipsa spațiilor verzi în multe dintre cartierele existente.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În zonele de intravilan care se suprapun cu Arii Naturale Protejate (UTRZN – Zona Industrială Nord), autorizarea construcțiilor se va face doar în baza avizului din partea autorităților competente în domeniul protecției mediului (ANMAP Harghita) și se vor supune procedurii de reglementare de mediu și evaluare adecvată conform prevederilor legislației în domeniu.

(2) Existența ariilor naturale protejate de interes comunitar ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului, ROSAC0323 – Munții Ciucului și ROSCI0246 - Tinovul Luci cu regim de protecție impune obligativitatea respectării regimului ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2007 și a planurilor de management aferente acestor arii protejate.

(3) Pentru a diminua impactul asupra mediului se propune: amenajarea coridoarelor ecologice în funcție de condițiile existente ale terenului și de zonele de inundabilitate, crearea unor zone verzi compacte, astfel încât să fie conectate cu spațiile verzi din afara parcului industrial și maximizarea conectivității ecologice.

(4) Autorizarea construcțiilor este condiționată de aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru toată zonă delimitată de UTRZN (UTR Zona Industrială Nord) cu scopul detalierii reglementărilor urbanistice pentru zone cu complexitate urbanistică ridicată. La momentul elabărării prezentului PUG, se află în fază avizare PUZ Zona Industrială Nord, identificat cu avizul de oportunitate nr. 07/27.11.2024. Autorizarea construcțiilor în zona UTRZN (UTR Zona Industrială Nord) se va realiza în baza reglementărilor stabilite de PUZ, cu condiția aprobării conform legislației în vigoare.

(5) Utilizarea Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic este definitivă și nu poate fi modificată.

(6) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

(7) Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul A.N. „Apele Române”, sistemul de gospodărire a Apelor Harghita.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a. protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b. menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c. regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d. elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e. identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f. extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Păstrarea, respectiv includerea coridoarelor ecologice în domeniul public.
- (2) Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de specialitate.
- (3) Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUG.
- (4) Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.
- (5) Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din municipiu pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală.
- (2) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.
- (3) Funcțiuni sportive.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Nu sunt.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care

se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

(1) Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Zonele umede propuse vor fi dimensionate și configurate astfel încât să asigure funcționalitate ecologică, fiecare unitate având, de regulă, o suprafață minimă de 0,5 ha, iar acolo unde condițiile permit, fiind preferate corpuri de apă de peste 1 ha, cu forme neregulate și zone de tranziție (ecotone) bine dezvoltate. Acestea vor include un gradient de adâncime care include zone cu apă permanentă și temporară, de mică adâncime, maluri cu pantă redusă și o proporție semnificativă de cel puțin 30–50% vegetație palustră și acvatică autohtonă. Se va urmări evitarea fragmentării excesive, menținerea conectivității între habitate și integrarea acestora în matricea de spații verzi, astfel încât să permită susținerea unor comunități biologice diverse și stabile, inclusiv comunități avifaunistice.

(2) Suprafața zonelor verzi naturale, neamenajate (pajiști naturale, mlaștini, stufărișuri, habitate acvatice), vor ocupa o suprafață de minim 30% calculată la întreaga suprafață a UTR-ului.

(3) Eliminarea vegetației malurilor este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(4) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași

zone, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Conform prezentului regulament pentru UTR-urile adiacente.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

UTRCE – CENTRU EST

UTRCE – Zona Centru Est conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRCEec	Activități economice, servicii și retail
UTRCEei	Activități economice cu caracter industrial
UTRCEis	Instituții și servicii
UTRCEm	Zonă mixtă
UTRCEr	Restructurarea platformei industriale

UTRCEec – Activități economice, servicii și retail

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Dezvoltarea zonei Centru Est constituie un obiectiv strategic și prioritar al dezvoltării municipiului Miercurea Ciuc. Prin restructurarea fostei platforme industriale se urmăresc efecte de impulsare a dezvoltării atât la nivelul local al cartierelor rezidențiale din estul orașului, cât și la nivelul de ansamblu al municipiului:

- asigurarea unui amplasament avantajos prin dimensiuni și accesibilitate pentru funcțiuni cu caracter central și sub-central (instituții publice și private, servicii, comerț);
- echilibrarea profilului de activități la nivelul cartierelor limitrofe prin consolidarea unui nucleu de activități terțiare;
- completarea și diversificarea ofertei de locuințe de calitate în interiorul orașului, într-o zonă apropiată de centru și de zona de agrement;
- îmbunătățirea legăturilor între zona centrală și zona naturală limitrofă orașului - propusă ca arie naturală protejată – și în primul rând a celor pietonale și ciclistice cu pronunțat caracter verde.

(2) Pentru UTRCEec se instituie obligativitatea întocmirii PUZ pentru zonele minime marcate pe planșa de reglementări urbanistice (Limita zonei de elaborare PUZ – cf. legendă planșă), în vederea asigurării unei restructurări coerente și funcționale a fostei platforme industriale. După aprobarea PUZ, realizarea obiectivelor propuse poate fi etapizată.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(2) După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

(3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;
- d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;
- e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(4) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice
- (2) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban
- (3) Funcțiuni financiar-bancare
- (4) Funcțiuni de cultură
- (5) Funcțiuni de sănătate

- (6) Funcțiuni de cult
- (7) Funcțiuni de învățământ
- (8) Funcțiuni sportive
- (9) Funcțiuni de loisir privat
- (10) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.
- (2) În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.
- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- (3) Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu.
- (4) Se recomandă realizarea accesurilor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (5) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- (2) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

- (2) Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.
- (2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață.
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (3) 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.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (5) Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei..

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 2,4

UTRCEei – Activități economice cu caracter industrial

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

- (1) Teritoriul este reglementat prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.180/2023 „Realizare construcții având funcțiune de centru comercial P+1E și realizare a două construcții având funcțiune de locuințe colective P+7E. Aceste reglementări sunt preluate de prezentul regulament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Nu sunt.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Servicii și funcțiuni industriale.
- (2) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice
- (3) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban
- (4) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața mansardei ca reprezentând 60% din suprafața a nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe.
- (3) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor prezentate în prezentul regulament.
- (2) Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp și front la stradă de minim 50 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00 m față de limita posterioară, respectiv minim distanța egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt.
- (2) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00 m față de limitele laterale.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.
- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- (2) Se vor asigura accesele dimensionate pentru trafic greu.
- (3) Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație.
- (4) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.
- (5) În zona reglementată se admit vehicule de transport persoane și de marfă.
- (6) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din SCD;
- (2) Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp: se va asigura câte un loc de
- (3) parcare la 150 mp din SCD;
- (4) Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din SCD;
- (5) Activități de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare;
- (6) Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în
- (7) funcție de cerințele tehnice specifice;
- (8) Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24m;
- (2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, este de S+P+1E, reprezentând o înălțime maximă de 24m față de cota terenului amenajat;
- (3) Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice sau private;
- (2) 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;
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei;
- (2) Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață;
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- (4) 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, doar dacă cel existent nu este unul invaziv. În cazul acesta, se poate opta pentru soiuri potrivite climatului și funcțiunii propuse;
- (5) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Se admite un P.O.T. maxim de 70%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Se admite un C.U.T. maxim de 1.

UTRCEis – Instituții și servicii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

- (1) Teritoriul este reglementat prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.180/2023 „Realizare construcții având funcțiune de centru comercial P+1E și realizare a două construcții având funcțiune de locuințe colective P+7E. Aceste reglementări sunt preluate de prezentul regulament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Nu sunt.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe;

(2) Funcțiuni industriale nepoluante, industrii ușoare.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale;

(2) Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

(3) Pentru funcțiunile care au caracter de industrie ușoară se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor prezentate în subcapitolul 2.6.

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din prezentul Regulament Local de Urbanism.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu minim 5,00m față de aliniament;
- (2) Garajele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5,00m de la aliniament;
- (3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00m față de limita posterioară, respectiv minim distanța egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt;
- (2) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00m față de limitele laterale;
- (3) Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare de 15,00m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de 3,00m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- (2) În zona reglementată se admit vehicule de transport persoane și de marfă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se vor amenaja minim 1,5 locuri de parcare per apartament, dar nu mai puțin de un loc la 100mp din suprafața construită desfășurată;
- (2) Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete entru fiecare apartament;
- (3) Pentru funcțiuni administrative și financiar-bancare se vor asigura:
 - a. Pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din suprafața construită desfășurată, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:
 - Un loc de parcare la 120 mp din suprafața construită desfășurată pentru clădiri ale

administrației publice și sedii financiar bancare;

- Un loc de parcare la 300 mp din suprafața construită desfășurată pentru restul funcțiunilor;

- b. În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare;

(4) Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura:

- a. un loc de parcare la 200 mp din suprafața construită desfășurată pentru unități de până la 400 mp;

- b. un loc de parcare la 100 mp din suprafața construită desfășurată pentru unități de 400-600 mp;

- c. un loc de parcare la 50 mp din suprafața construită desfășurată pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

- d. un loc de parcare la 40 mp din suprafața construită desfășurată pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp;

- e. Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă;

- f. Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților;

(5) Pentru funcțiuni de cult se vor asigura:

- a. Pentru biserici se va asigura câte un loc de parcare la 20-30 de locuri;

- b. Pentru alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;

(6) Pentru funcțiuni de cultură se vor asigura:

- a. Pentru expoziții, muzee, târguri se va asigura un loc de parcare la 50,00mp suprafață de expunere;

- b. Pentru Celelalte funcțiuni se va asigura un loc de parcare la 10 - 20 de locuri în sală;

(7) Pentru funcțiuni de învățământ se vor asigura:

- a. Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

- b. Pentru funcțiuni universitare se vor asigura, suplimentar, un loc de parcare la 10 studenți și 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

- c. Pentru tabere școlare se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare;

- d. Pentru cămine studentești se va asigura un loc de parcare la 5 -10 studenți;

(8) Pentru funcțiuni de sănătate se vor asigura:

- a. Pentru spitale se vor asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și câte un loc de parcare la 8 paturi;

- b. Pentru celelalte funcțiuni: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%;

(9) Pentru funcțiuni sportive se vor asigura:

- a. Pentru complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri;
- b. Pentru celelalte funcțiuni se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.

(10) Pentru funcțiuni de turism cu caracter intraurban se vor asigura:

- a. Pentru hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare;
- b. La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de
- c. parcare pentru autocare;
- d. Pentru hostel, youth hostel se va asigura câte un loc de parcare la 5 locuri de cazare;
- e. Pentru motel se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare;

(11) Pentru funcțiuni aferente infrastructurii de transport public se va asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din suprafața construită desfășurată. Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

(12) Pentru servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe se va asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 150mp din suprafața construită desfășurată, dar nu mai puțin de un loc de parcare la 100mp arie utilă și se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din suprafața construită desfășurată, dar nu mai puțin de un loc de parcare la doi salariați.

(13) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap;

(14) Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului;

(15) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24m;

(2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt regimul maxim de înălțime este de S+P+9E, reprezentând o înălțime maximă de 24m de la cota terenului amenjat;

(3) Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice

realizarea de pasteluri arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor;

(2) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice sau private;
- (2) 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;
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații verzi pentru:
 - a. Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei; Toate celelalte -15% din suprafața parcelei
 - b. Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei
 - c. Funcțiuni comerciale. Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mică de 400 mp: 10% din suprafața parcelei. Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mare de 400 mp: 20% din suprafața parcelei
 - d. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.
 - e. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
 - f. Funcțiuni de sănătate. Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil Toate celelalte: 10-15 mp/bolnav
 - g. Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ;
 - h. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei;
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- (3) 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, doar dacă cel existent nu este unul invaziv. În cazul acesta, se poate opta pentru soiuri potrivite climatului și funcțiunii propuse.
- (4) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un P.O.T. maxim de 50%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un C.U.T. maxim de 1,5.

UTRCEm – Zonă mixtă

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Teritoriul este reglementat prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr.180/2023 „Realizare construcții având funcțiune de centru comercial P+1E și realizare a două construcții având funcțiune de locuințe colective P+7E. Aceste reglementări sunt preluate de prezentul regulament.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Nu sunt.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Se vor asigura locuințe într-o proporție cuprinsă între 25% și 40% din suprafața construită desfășurată calculată la nivelul întregii U.T.R.;

(2) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, parcaje publice multietajate supraterane sau subterane.

(3) Spații verzi și plantate de folosință generală. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de

joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul (1) și articolul (2);

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor prezentate în subcapitolul 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din prezentul Regulament Local de Urbanism.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage cu minim 5,00m față de aliniament;

(2) Garajele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5,00m de la aliniament;

(3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00m față de limita posterioară, respectiv minim distanța egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt;

(2) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00m față de limitele laterale;

(3) Pentru Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A. amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei se face la minim 3,00m și față de limita posterioară se face la minim 5,00m;

(4) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

(2) Excepție de la aceste valori se aplică pe terenul în proprietate S.C. SUGAS S.A. din Miercurea- Ciuc după cum urmează: amplasarea clădirilor pe teren păstrează distanța de 500 față de aliniament; amplasarea

clădirilor față de limitele laterale ale parcelei păstrează valoarea de 5,00m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- (2) În zona reglementată se admit vehicule de transport persoane și de marfă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Se vor amenaja minim 1,5 locuri de parcare per apartament, dar nu mai puțin de un loc la
- (2) 100mp din suprafața construită desfășurată;
- (3) Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete entru fiecare apartament;
- (4) Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura:
 - a. un loc de parcare la 200 mp din suprafața construită desfășurată pentru unități de până la 400 mp;
 - b. un loc de parcare la 100 mp din suprafața construită desfășurată pentru unități de 400-600 mp;
 - c. un loc de parcare la SO mp din suprafața construită desfășurată pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - d. un loc de parcare la 40 mp din suprafața construită desfășurată pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- (5) Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă;
- (6) Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților;
- (7) Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap;
- (8) Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului;
- (9) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25m;
- (2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, după cum urmează:

- a. Pentru Subzona 1 regimul maxim de înălțime este de D+P+7E, reprezentând o înălțime maximă de 25m față de punctul de referință cotă trotuar str. Iancu de Hunedoara;
- b. Pentru Subzona 2 regimul maxim de înălțime este de D+P+9E, reprezentând o înălțime maximă de 25m față de punctul de referință cotă trotuar str. Iancu de Hunedoara;
- c. Pentru Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A. regimul maxim de înălțime este de S+P+2E+R, reprezentând o înălțime maximă de 12m (măsurată la coamă sau la aticul nivelului retras) de la cota terenului amenajat;

(3) Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor;
- (2) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice sau private;
- (2) 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;
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa o suprafață minimă de 25% din aria totală a parcelei;
- (2) Subzona 1 și Subzona 2 vor fi conectate între ele și vor fi concepute în așa fel, încât la finalizarea dezvoltării zonelor sus menționate, să funcționeze ca un spațiu verde unitar, ușor de parcurs pietonal, cu bicicleta și fără obstacole;
- (3) Nu este permisă separarea Subzonelor 1 și 2 cu gard sau orice fel de altă construcție, cum ar fi ziduri de sprijin sau denivelări majore mai mari de 0,5 m;
- (4) Se vor asigura obligatoriu locuri de joacă pentru copii și suprafețe de agrement în zona verde rezultată unificării zonelor verzi al subzonelor 1 și 2;
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- (6) 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, doar dacă cel existent nu este unul invaziv. În cazul acesta, se poate opta pentru soiuri potrivite climatului și funcțiunii propuse;
- (7) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) Pentru ansamblurile mixte, se admite un P.O.T. maxim de 30%.
- (2) Pentru terenul aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A., se admite un P.O.T. maxim de 50%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) Pentru ansamblurile mixte, se admite un C.U.T. maxim de 2,7 mp. ADC/ mp. teren.
- (2) Pentru terenul aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A., se admite un C.U.T. maxim de 1,8 mp ADC / mp.

UTRCer – Activități economice, servicii și retail

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Dezvoltarea zonei Centru Est constituie un obiectiv strategic și prioritar al dezvoltării municipiului Miercurea Ciuc. Prin restructurarea fostei platforme industriale se urmăresc efecte de impulsare a dezvoltării atât la nivelul local al cartierelor rezidențiale din estul orașului, cât și la nivelul de ansamblu al municipiului:

- a. asigurarea unui amplasament avantajos prin dimensiuni și accesibilitate pentru funcțiuni cu caracter central și sub-central (instituții publice și private, servicii, comerț);
- b. echilibrarea profilului de activități la nivelul cartierelor limitrofe prin consolidarea unui nucleu de activități terțiare;
- c. completarea și diversificarea ofertei de locuințe de calitate în interiorul orașului, într-o zonă apropiată de centru și de zona de agrement;
- d. îmbunătățirea legăturilor între zona centrală și zona naturală limitrofă orașului - propusă ca arie naturală protejată – și în primul rând a celor pietonale și ciclistice cu pronunțat caracter verde.

(2) Pentru UTRCER se instituie obligativitatea întocmirii PUZ pentru zonele minime marcate pe planșă de reglementări urbanistice (Limita zonei de elaborare PUZ – cf. legendă planșă), în vederea asigurării unei restructurări coerente și funcționale a fostei platforme industriale. După aprobarea PUZ, realizarea obiectivelor propuse poate fi etapizată.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. La elaborarea PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- a. teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal este UTR Centru Est,

delimitată cf. PUG.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate

d. obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete.

(2) După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

(3) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

(4) Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, cf. HG 1408/2007, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Lărgirea amprizei străzilor, cf. PUG.

(2) Realizarea străzilor, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice și a spațiilor publice propuse prin PUG și PUZ.

(3) Modernizarea infrastructurii edilitare și a străzilor existente, introducerea pistelor pentru bicicliști pe străzile principale.

(4) Extinderea și reamenajarea pieței agroalimentare în aer liber de la intersecția străzilor Lelicieni și Iancu de Hunedoara.

(5) Realizarea unor legături pietonale directe între cartierul Tudor (zona Alea Șuta) și strada Lelicieni.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Se recomandă organizarea unui concurs de soluții supervizat de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, parcaje publice multietajate supraterane sau subterane.

(2) Clădirile orientate spre spațiul public al străzilor principale vor avea la parter funcțiuni de interes public, cu acces direct, pe cel puțin $\frac{3}{4}$ din lungimea fațadelor de contact cu spațiul public.

(3) Locuințe. Prin PUZ Centru Est se vor asigura locuințe într-o proporție cuprinsă între 25% și 40% din SCD, calculată la nivelul întregii UTR.

(4) Spații verzi și plantate de folosință generală.

(5) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admit unități cu destinație specială, în interiorul parcelor pe care acestea există la data aprobării prezentului regulament.

(2) Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu ducă la creșterea indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau a înălțimii clădirilor.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Parcelele vor avea acces la drum public.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Se vor respecta re aliniierile cf. PUG. Clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament. Prin aliniament se înțelege cel rezultat în urma realinierilor cf. PUG.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) În situațiile cu regim de construire izolat, clădirile se vor retrage față de ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(2) În situațiile cu regim de construire cuplat, clădirile se vor retrage față de cel puțin o limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(3) Pentru situațiile cu regim de construire compact (înșiruit), clădirile se vor alipi ambelor alimite laterale ale parcelei, dar nu pe o adâncime mai mare decât 18 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Pentru clădirile de locuințe: Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

(2) Pentru clădirile cu alte funcțiuni: Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Străzile noi vor respecta profilele stabilite prin PUG.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

(2) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

(2) Se admit depășiri locale ale regimului maxim de înălțime, cu rol de accentuare a punctelor semnificative ale structurii urbane, cu respectarea următoarelor condiții:

- a. accentele verticale vor fi stabilite prin PUZ Centru Est;
- b. înălțimea clădirii, măsurată în punctul cel mai înalt nu va depăși 25 m;
- c. suprafața proiecției orizontale a corpurilor care fac obiectul derogării nu va depăși 10% din aria construită, la nivelul întregii UTR;
- d. propunerea va fi însoțită, în faza PUZ, de un studiu al impactului asupra perspectivelor din și spre centrul istoric al orașului.

(3) Reglementările privind regimul de înălțime și înălțimea clădirilor au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.
- (2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- (3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
- (4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice dispunerea cablurilor și a instalațiilor de climatizare în locuri vizibile din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (2) 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.
- (3) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (4) Necesarul de spații libere de folosință comună aferent parcelelor poate fi comasat în zone verzi care deserveșc întreaga zonă Centru Est. Pentru UTR Centru Est se vor asigura prin PUZ spații verzi după cum urmează:

- a. Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: 10% din suprafața parcelei Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 15% din suprafața parcelei
- b. Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei
- c. Funcțiuni comerciale: 15% din suprafața parcelei

d. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

e. Funcțiuni de sănătate: Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav

f. Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

g. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

(5) Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

(6) Pentru locuințe se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă.

(7) Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.

(8) Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde. Se recomandă realizarea de grădini de folosință Prin PUZ Centru Est, spațiile verzi vor fi delimitate ca UTR cu utilizarea Va sau Vs privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Pentru ansamblurile de locuințe se admite un POT maxim de 30%.

(2) Pentru ansamblurile mixte, se admite un POT maxim de 50%.

(3) Pentru utilizările diferite de locuire se admite un POT de 70%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Pentru ansamblurile de locuințe se admite un CUT maxim de 1.

(2) Pentru ansamblurile mixte, se admite un CUT maxim de 1,5.

(3) Pentru utilizările diferite de locuire se admite un CUT maxim de 2.

UTRLM – LUNCA MARE

UTRLM – Zona Lunca Mare conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRLMet	Activități economice cu caracter terțiar
UTRLMip	Zonă instituții și servicii publice
UTRLMis	Zonă instituții și servicii
UTRLMlu	Locuințe cu regim redus de înălțime
UTRLMrm	Zonă mixtă: Locuințe și servicii
UTRLMva	Zonă verde cu rol de agrement
UTRLMve	Zonă naturală Coridor Verde
UTRLMvs	Zonă verde cu rol de complex sportiv

UTRLMet – Activități economice cu caracter terțiar

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Zone urbanizate sau în proces de urbanizare având rol de susținere a creșterii economiei prin funcțiuni comerciale terțiare cu caracter intraurban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

(2) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Rețele de echipare edilitară.
- (2) Căi de acces carosabile și pietonale, spații publice, spații verzi.
- (3) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice,
- (4) Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban,
- (5) Funcțiuni financiar-bancare,
- (6) Funcțiuni de cultură,
- (7) Funcțiuni de sănătate,
- (8) Funcțiuni de cult,
- (9) Funcțiuni de învățământ,
- (10) Funcțiuni sportive,
- (11) Funcțiuni de loisir privat,
- (12) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea

înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.
- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.
- (3) Se vor asigura accesuri dimensionate pentru trafic greu.
- (4) Se recomandă realizarea accesurilor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație. Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.
- (2) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.
- (2) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
 - a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
 - b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m. Fac excepție catargele de susținere a elementelor publicitare, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor conforma diferit având la bază tipologia funcțiunii permise, respectând RGU, conform HG 525/1996

(2) 6.1. Construcții administrative și financiar-bancare

(3) 6.1.1. Pentru construcțiile de sedii de prefecture, sedii de primarii, sedii de partid vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ, minimum 15% din suprafața terenului.

(4) 6.1.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.1.11 - 1.1.13 și 1.2 vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție, minimum 10% din suprafața totală a terenului.

(5) 6.1.3. Conformarea și dimensionarea spațiilor verzi, a plantațiilor și a mobilierului urban vor fi aprobate prin planuri urbanistice.

(6) 6.2. Construcții comerciale

(7) Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului

(8) 6.3. Construcții de cult

(9) Pentru construcțiile de cult vor fi prevăzute spații verzi și plantate de minim 15% cu rol decorativ și de protecție, dimensionate în funcție de amplasarea în localitate și de condițiile impuse prin regulamentul local de urbanism.

(10) 6.4. Construcții culturale

(11) Pentru toate categoriile de construcții culturale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, spații de joc și de odihnă, în funcție de capacitatea construcției - 10-20% din suprafața totală a terenului.

(12) 6.6. Construcții de sănătate

(13) 6.6.1. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.1 - 1.7.8 din cadrul HG 525/1996 vor fi prevăzute spații verzi și plantații în interiorul incintei, după cum urmează:- aliniamente simple sau duble, cu rol de protecție;- parc organizat cu o suprafața de 10-15 mp/bolnav.

(14) 6.6.2. Pentru construcțiile cuprinse în anexa nr. 1 la pct. 1.7.9 - 1.7.10 din cadrul HG 525/1996 vor fi prevăzute spații verzi și plantate de 10-15 mp/copil.

(15) 6.7. Construcții și amenajări sportive

(16) Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului.

(17) 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.

(18) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare. Se recomandă realizarea invelitorilor carosabile din zona parcajelor la sol din dale inierbate.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 2,4

UTRLMip – Zonă instituții și servicii publice

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Zone urbanizate sau în proces de urbanizare având rol de susținere a creșterii economiei prin funcțiuni comerciale terțiare cu caracter intraurban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

(2) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsură se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni administrative aparținătoare instituțiilor publice centrale sau locale, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public, echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent. Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- a. front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate respectiv minimum 18 m pentru clădiri izolate;
 - b. adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomanda bil 25 m).
 - c. suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
 - d. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - e. unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:
 - parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
 - parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minimum 10 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

(2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform HG 525/1996.
- (2) Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei. Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc.– 15% din suprafața parcelei
- (3) Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei.
- (4) Funcțiuni comerciale: Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: 10% din suprafața parcelei. Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: 20% din suprafața parcelei
- (5) Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.
- (6) Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
- (7) Funcțiuni de sănătate: Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil. Toate celelalte, cf. Anexei 1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc: 10-15 mp/bolnav
- (8) Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei
- (10) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).
- (11) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor. Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
- (12) Parcelele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 80%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 2,4.

UTRLMis – Zonă instituții și servicii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Zone urbanizate sau în proces de urbanizare având rol de susținere a creșterii economiei prin funcțiuni comerciale terțiare cu caracter intraurban.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se preiau condiționările conform PUG Mun. Miercurea – Ciuc.

(2) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin “Avizul de amplasament”, (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a

terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

(2) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

- a. front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate respectiv minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- b. adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomanda bil 25 m).
- c. suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- d. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- e. unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:
 - parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
 - parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituitor care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Alinierea la clădirile existente cu condiția ca retragerea minimă față de aliniament să nu fie mai mică de 10m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 3 m. Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

(2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă conform HG 525/1996.
- (3) Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei. Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc.– 15% din suprafața parcelei
- (4) Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei.
- (5) Funcțiuni comerciale: Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: 10% din suprafața parcelei. Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: 20% din suprafața parcelei
- (6) Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.
- (7) Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
- (8) Funcțiuni de sănătate: Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil. Toate celelalte, cf. Anexei 1 a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Mun. Miercurea – Ciuc: 10-15 mp/bolnav
- (9) Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ
- (10) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei
- (11) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVs, UVe, UVt).
- (12) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (13) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.
- (14) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 80%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 2,4.

UTRLMIu – Locuințe cu regim redus de înălțime

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen rezultat al unor operațiuni de urbanizare și de regimul de construire izolat, dat de dimensiunile medii ale fronturilor la stradă.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, recum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(2) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la

prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale).
- (2) Locuințe semicolective.
- (3) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- (4) Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- (5) Căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă.
- (6) Rețele de echipare edilitară.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.
- (2) Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:
 - a. suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
 - b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - c. activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - d. să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- (3) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
 - b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
 - c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.
- (4) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
 - b. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
 - c. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
 - d. activitatea se va desfășura numai în interior.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de divizare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile cuprinse în Art. 9, Parcelarea, din cadrul RLU – PUG Municipiul Miercurea-Ciuc.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în auză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10m.
- (2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.
- (3) Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele alinamente.
- (4) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurați de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (2) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la ceașă limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (3) În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.
- (4) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.
- (5) Pentru parcelele fără front la stradă, clădirile, inclusiv cele anexe, aflate pe parcele fără front la stradă se vor retrage față de toate limitele parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m. Se recomandă elaborarea

unui PUD pentru stabilirea amplasării clădirii.

(6) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

(7) Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Pentru accesul pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

(2) Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă. Excepție de la acesta este în cazul în care secțiunea drumului include zonă pentru parcare pe lângă cea carosabilă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și etaj] sau [demisol și parter]. Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat în RLU PUG Miercurea-Ciuc. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+R, P+1+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

b. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

(2) Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire).

(2) Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de

publicitate al municipiul Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) 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.
- (3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii
- (2) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate CC).
- (3) Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 150 mp teren de ținut.
- (4) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (5) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia ia aparținut arborele tăiat.

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.
- (2) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 30%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 0,6.

UTRLMrm – Zonă mixtă: Locuințe și servicii

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu caracter industrial, infrastructural, de

depozitare sau de gospodărire comunală cu activități cu caracter mixt - locuire, instituții și servicii.

(2) Componenta rezidențială este obligatorie, în vederea păstrării echilibrului funcțional la nivelul zonei.

(3) Schimbarea destinației și reorganizarea urbanistică a zonei se va face pe bază de PUZ, aprobat conform legii.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe individuale/ colective.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

(2) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

(3) Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

(4) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul Regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentând 60% din SN a nivelului curent.

(5) Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului
- (3) regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
 - a. front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate respectiv minimum 18 m pentru clădiri izolate;
 - b. adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomanda bil 25 m).
 - c. suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
 - d. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - e. unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:
 - parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
 - parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
- (2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.
- (3) Garajele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5 m de la aliniament.
- (4) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele alinamente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE

PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- (3) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.
- (4) Garajele se vor retrage cu cel puțin 5 m față de limitele posterioare ale parcelei.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.
- (2) Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea invelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.
- (2) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor colective.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.
- (2) Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).
 - a. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.
 - b. Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.
- (3) Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel).

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(2) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) 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.

(3) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde. Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

(2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(3) 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.

(4) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

(5) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate CC).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 70%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 1,6

UTRLMva – Zonă verde cu rol de agrement

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.
- (2) Zona cuprinde spații de agrement, locuri de joacă pentru copii, piste de biciclete, spații de fitness, etc.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Utilizarea Zonă verde cu rol de agrement este definitivă și nu poate fi modificată.
- (2) Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (3) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (4) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală.
- (2) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fantani și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.
- (3) Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.
- (2) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.
- (2) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului
- (3) regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
- a. front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate respectiv minimum 18 m pentru clădiri izolate;
 - b. adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomanda bil 25 m).
 - c. suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
 - d. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
 - e. unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:
 - parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
 - parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.
- (2) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integre rate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.
- (2) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Ane xei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran pentru construcțiile destinate diferitelor activități (culturale, sportive, de divertisment, zone pentru alimentație publică etc.) și pentru toaletele publice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.
- (2) Se recomandă adecvar ea arhitecturii clădirilor la caracterele diferitelor categorii de spații plantate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.
- (3) Pentru fiecare arbore matur tăit în conținutul prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași

parcele, minimum trei arbori.

(4) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se interzice realizarea împrejuririlor din dale prefabricate de beton.

(2) Conform normelor specifice existente, se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 0,1.

UTRLMve – Zonă naturală Coridor Verde

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Ca zonă naturală interioară orașului, Lunca Mare are un important potențial ecologic și poate influența pozitiv calitatea vieții pentru locuitorii orașului. Un alt rol important al zonei este acela de separare și protecție a cartierelor rezidențiale Lunca Mare și Toplița față de principala zonă industrială a orașului. În condițiile predominanței vânturilor din direcțiile vest și nord-vest, Lunca Mare funcționează ca și coridor de pătrundere a curenților de aer proaspăt în zona centrală a orașului.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru zonă sunt prevăzute intervenții minime, Procentul de ocupare al terenului fiind de maxim 5%.

(2) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la

prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală.
- (2) Alei pietonale și pentru bicicliști, podețe, mobilier, amenajări și locuri de odihnă, lucrări de protecție a mediului.
- (3) Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Se admit funcțiuni sportive și dotări de agrement, cu respectarea următoarelor condiții:
 - a. lucrările nu vor afecta habitatele speciilor protejate existente în zonă. Pentru evaluarea efectelor intervențiilor, se va elabora un studiu de impact;
 - b. materialele și tehnicile utilizate pentru clădirile anexe de deservire a funcțiunilor sportive vor permite demontarea/ îndepărtarea acestora, fără afectarea solului.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.

(2) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integre rate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Este interzisă parcare, staționarea în interiorul zonei.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel supraterran pentru construcțiile destinate diferitelor activități (sportive, de agrement) și pentru toaletele publice.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legi, în cazul în care se solicită.

(2) Se recomandă adecvar ea arhitecturii clădirilor la caracterele diferitelor categorii de spații plantate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate

(2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.

(3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în conform cu dițile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se interzice realizarea împrejmuirilor din dale prefabricate de beton.

(2) Conform normelor specifice existente, se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 5%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 0,1.

UTRLMvs – Zonă verde cu rol de complex sportiv

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

- (1) Zona este delimitată în PUG în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.
- (2) Zona cuprinde baze sportive și de agrement.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Utilizarea Zonă verde cu rol de bază sportivă este definitivă și nu poate fi modificată.
- (2) Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (3) Amenajarea și organizarea spațiilor verzi noi se vor face pe baza unor documentații de tip PUD sau PUZ aprobate conform legii, urmate de proiecte tehnice de specialitate peisagistică.
- (4) Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsură se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Nu sunt.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Nu sunt.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Spații verzi și plantate de folosință generală.
- (2) Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fantani și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.
- (3) Funcțiuni sportive.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de

divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

(2) Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

(3) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera SN a mansardei ca reprezentind 60% din SN a nivelului curent.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

(3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții al Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc.

(2) Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului

a. regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:

b. front la stradă de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri izolate sau cuplate respectiv minimum 18 m pentru clădiri izolate;

c. adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomanda bil 25 m).

d. suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.

e. adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.

f. unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade. Fac excepție:

- parcelele de colț, în situațiile în care unghiul dintre străzi este altul decât 90 de grade;
- parcelele care se învecinează direct cu un parcelar constituit care nu face obiectul operațiunii de parcelare sau reparcelare și care conține unghiuri diferite de 90 de grade;

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență.
- (2) Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integre rate profilelor străzilor de acces.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- (1) Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 a Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- (1) Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran mansardat pentru construcțiile destinate activități sportive și pentru toaletele publice.
- (2) Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic, nu va depăși 7 m, cu excepția stadiodelor.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- (1) Conform studiilor de specialitate avizate conform legii, în cazul în care se solicită.
- (2) Se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate
- (2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor sau în care împiedică realizarea construcției.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



(3) Pentru fiecare arbore matur tăit în con dițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori.

(4) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Conform normelor specifice existente, se recomandă în intravilan împrejuriri transparente de 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri dublate de gard viu.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 10%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 0,15.

UTRHB – HARGHITA BĂI

UTRHB – Harghita Băi conține următoarele Zone Funcționale:

Cod	Denumire
UTRHBis	Instituții și servicii turistice cu componentă de agrement
UTRHBIt	Locuințe individuale și unități de cazare
UTRHBrt	Zonă de restructurare a terenurilor degradate în instituții și servicii turistice

UTRHBis – Instituții și servicii turistice cu componentă de agrement

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Zona este localizată în țesutul constituit și cuprinde terenuri pe care se află instituții și servicii cu caracter turistic.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(2) După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

(3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

- asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;
- relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;

d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;

e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(4) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile și interdicțiile, temporare sau definitive, generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

(3) Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbaniștilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative
- (2) Funcțiuni financiar-bancare
- (3) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (4) Funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură
- (5) Funcțiuni de învățământ
- (6) Funcțiuni de sănătate
- (7) Funcțiuni sportive
- (8) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter extraurban
- (10) Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament.

(2) În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

(3) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

(2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

(2) Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Capitolul 3: Articolul 20 - Accesuri carosabile și Articolul 21 – Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.

(2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Suplimentar, se admite un nivel retras sau o mansardă, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+R, P+2+M, D+P+1+R, D+P+1+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(2) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(3) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) Prin excepție, dacă acestea nu există, se acceptă soluții de echipare edilitară în sistem individual, cu condiția racordării la rețelele publice odată cu introducerea lor.

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în înperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

(4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc.).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații libere (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, piațete urbane, grădini urbane), în proporție minimă de (conform HG 525/1996, anexa 6):

a. Funcțiuni administrative:

- Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament – 15% din suprafața parcelei

b. Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei

c. Funcțiuni comerciale:

- Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mică decât 400 mp: 10% din suprafața parcelei
- Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată (SCD) mai mare decât 400 mp: 20% din suprafața parcelei

d. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.

e. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei

f. Funcțiuni de sănătate:

- Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil
- Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav

g. Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ

h. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

(2) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 25%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVee, UVp).

(3) Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) POT maxim admis = 80%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 1,8

UTRHBit – Locuințe individuale și unități de cazare

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Zona este caracterizată de locuințele și unitățile de cazare ale localității Harghita Băi.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.

(2) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:

- a. Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateleul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateleul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ. În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 10 ha, delimitat de căi de comunicație, ape, elemente de infrastructură sau păduri.
- b. Se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- c. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(3) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

(4) Pentru situațiile în care se creează un nou aliniament, prin accesarea limitei posterioare a parcelei, cu sau fără divizarea parcelei, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția realizării și aprobării unui PUZ, cu respectarea condițiilor de mai sus.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

- (1) Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz.
- (2) Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUG și a normativelor în vigoare.
- (3) Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor transfera suprafețele necesare. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

- (1) Conform PUG.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale).
- (2) Case de vacanță.
- (3) Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.

(4) Unități de cazare de capacitate mică și medie.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- (1) Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.
- (2) Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

- (1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- (2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.
- (3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.
- (4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

- (1) Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 500mp și front la stradă de minim 20 m.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- (1) Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, cf. glosarului anexat.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- (1) Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- (2) Clădirile, inclusiv cele anexe, se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- (1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 4 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.
- (2) Aleile carosabile și pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale sau

artificiale, dale prefabricate, dale înierbate, pietriș sau zgură, evitându-se învelitorile asfaltice sau suprafețe betonate.

(3) Se recomandă la reparcelări retragerea gardului de la aliniament, în vederea amenajării locurilor de parcare, obligatoriu 1 loc de parcare pentru 250 mp teren deținut sau spațiu verde cu vegetație medie și/sau înaltă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane – parter/demisol + etaj. Suplimentar față de acesta, este admisă o mansardă, sau un etaj retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1E+M/R, D+1E+M/R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, E – etaj, R – etaj retras, M – mansardă).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță, locuințe și unități de cazare. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) În cazul inexistenței rețelelor edilitare publice în zonă, se admite realizarea de soluții de echipare în sistem individual care să respecte normele sanitare și de protecție a mediului.

(3) Beneficiarul se obligă să racordeze construcția, potrivit regulilor impuse de consiliul local, la rețeaua edilitară publică, atunci când aceasta se va realiza.

(4) Se recomandă echiparea clădirilor cu sisteme de furnizare a energiei regenerabile (generatoare solare, eoliene, colectoare de energie geotermică etc).

(5) Sunt interzise în perimetrele hidrogeologice, marcate pe planșa de reglementări urbanistice, forajele adânci pt. apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5 m. Sunt permise numai fântâni și colectoare de energie geotermică din apele freatice superioare până la o adâncime de 4,5m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Se vor asigura spații verzi și plantate pe o suprafață reprezentând cel puțin 50% din suprafața parcelei.

- (2) Se vor păstra în cât mai mare măsură plantațiile de pomi fructiferi existente.
- (3) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (4) 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.
- (5) Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.
- (6) Pentru fiecare 150 mp teren deținut, se va planta obligatoriu un copac, pom sau arbore.
- (7) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 30% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate CC).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 30%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

- (1) CUT maxim admis = 0.6.

UTRHBm – Zonă mixtă rezidențială și turistică

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de activități cu caracter mixt - locuire, instituții turistice și servicii în scop turistic. Componenta rezidențială este predominantă, însă se admite și utilizarea rezidențială temporară (case de vacanță) sau unități de cazare fără componentă rezidențială.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

- (1) Nu se admit derogări de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională a terenului, înălțimea maximă admisă a clădirilor, procentul maxim de ocupare a terenului și coeficientul maxim de utilizare a terenului.
- (2) În cazul elaborării PUZ, se vor respecta următoarele condiții:
 - a. Teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi dat de suprafața care include pateul urban (insula) care conține parcela care generează PUZ și pateul urban (insula) aflat pe frontul opus parcelei care generează PUZ. În cazul inexistenței unei structuri urbane constituite se va reglementa un teritoriu cu suprafața minimă de 10 ha, delimitat de căi de

comunicație, ape, elemente de infrastructură sau păduri.

b. Se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. Se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

(3) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

(4) Pentru situațiile în care se creează un nou aliniament, prin accesarea limitei posterioare a parcelei, cu sau fără divizarea parcelei, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu condiția realizării și aprobării unui PUZ, cu respectarea condițiilor de mai sus.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Modernizarea și extinderea tramei stradale și rețelelor edilitare, după caz.

(2) Ampriza străzilor existente și propuse va fi realizată cf. PUG și a normativelor în vigoare.

(3) Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor transfera suprafețele necesare. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

(1) Locuințe individuale (unifamiliale).

(2) Case de vacanță.

(3) Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.

(4) Unități de cazare de capacitate mică și medie.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

(2) Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

(3) Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului (SN) mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

(4) Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

(3) Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

(4) Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(2) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minimum 3 m față de aliniament.

(3) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

(4) În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

(2) Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu înălțimea lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.

(2) Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Capitolul 3: Articolul 20 - Accesuri carosabile și Articolul 21 – Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.

(2) Pentru accesurile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiilor în parte.

(2) Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

a. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

b. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță, locuințe și unități de cazare. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

(2) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

(3) Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci conform Regulamentului local de publicitate al municipiului Miercurea-Ciuc privind organizarea, autorizarea și amplasarea mijloacelor de publicitate respectiv desfășurarea activității de publicitate aprobat prin HCL nr. 354/2023.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- (1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.
- (2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- (3) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.
- (4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- (1) Se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă.
- (2) Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesurile carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești.
- (3) În cazurile în care organizarea urbanistică a parcelei se face prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unitatea Teritorială de Referință „Va – Spații verzi”.
- (4) Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (6) 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.
- (7) Parcajele la sol se vor planta cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (8) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate CC).

14. ÎMPREJMUIRI

- (1) Se vor respecta prevederile capitolului „3. Condiții generale privitoare la construcții”.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

- (1) POT maxim admis = 60%.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) CUT maxim admis = 1.6.

UTRHBr – Zonă de restructurare a terenurilor degradate în instituții și servicii turistice

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

(1) Zona este destinată restructurării, prin regenerarea terenurilor industriale. Se propun funcțiuni compatibile cu caracterul turistic al localității Harghita Băi cu scopul de a crește oferta turistică. Pentru toată zona este obligatorie elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal aprobat conform legii.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

(1) Pentru intervenții cu efecte importante asupra organizării parcelei sau funcționării zonei se va elabora în mod obligatoriu un Plan urbanistic zonal. Se vor respecta următoarele condiții:

a. teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului PUZ la parcela care generează PUZ.

b. se vor include servituțile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.

c. se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

d. Obligatorietatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete

(2) După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

(3) Autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor se va face în mod obligatoriu pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, aprobat conform legii. Acesta va asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului, precizând următoarele aspecte:

a. asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare;

b. permisivități și constrângeri urbanistice privind volumele construite și amenajările;

c. relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;

d. compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor;

e. regimul juridic și circulația terenurilor și construcțiilor.

(4) Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări

prin intermediul PUZ sau PUD.

(5) Eliberarea autorizațiilor de construire se va condiționa prin efectuarea în prealabil a unui studiu de investigare și evaluare a poluării solului și subsolului în urma activităților cu caracter industrial, cf. HG 1408/2007, și prin asigurarea măsurilor și responsabilităților de remediere a calității solului și subsolului și de reconstrucție ecologică, după caz.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

(1) Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

(1) Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare.

(2) Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale, precum și introducerea de piste pentru bicicliști în lungul străzilor.

(3) Se recomandă organizarea de concursuri de soluții supervizate de administrația publică, de Ordinul Arhitecților din România și de Registrul Urbanistilor din România, ca punct de plecare pentru PUZ sau PUD.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

- (1) Funcțiuni administrative
- (2) Funcțiuni financiar-bancare
- (3) Funcțiuni comerciale cu caracter intraurban
- (4) Funcțiuni de cult
- (5) Funcțiuni de cultură
- (6) Funcțiuni de învățământ
- (7) Funcțiuni de sănătate
- (8) Funcțiuni sportive
- (9) Funcțiuni de turism cu caracter intraurban
- (10) Funcțiuni turistice de capacitate mare: hotel, spa, etc.
- (11) Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public
- (12) Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)
- (13) Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

(1) Anterior aprobării PUZ, se admit lucrări de întreținere, reparații, re tehnologizare a construcțiilor având alte funcțiuni decât cele admise, cu condiția ca acestea să nu aducă modificări indicilor urbanistici la nivel de parcelă sau înălțimii clădirilor.

(2) Se interzic extinderi și noi construcții industriale.

(3) Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

(4) Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

(1) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

(2) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. „Condiții generale privitoare la construcții”.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

(1) Conform PUZ sau PUD.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

(1) Conform PUZ sau PUD.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

(1) Conform PUZ sau PUD.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

(1) Se vor respecta prevederile prezentului regulament, cuprinse la Capitolul 3: Articolul 20 - Accesuri carosabile și Articolul 21 – Accesuri pietonale și piste pentru bicicliști.

(2) Conform PUZ sau PUD.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

(1) Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei nr. 2 la prezentul regulament. În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

(1) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25m;

(2) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, este de P+7E, reprezentând o înălțime maximă de 25m

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

(1) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

(2) Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

(3) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

(4) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

(1) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

(2) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

(3) Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

(4) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

(1) Necesarul minim de spații libere care trebuie asigurat poate fi redus cu până la 20%, cu condiția asigurării, prin tranzacții de terenuri, a unor spații verzi cu aceeași suprafață din interiorul unor zone de urbanizare, având prin PUG destinația zone verzi (UVa, UVee, UVp).

(2) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

(3) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

(4) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

(5) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 40% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de access pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate CC).

14. ÎMPREJMUIRI

(1) Se vor respecta prevederile capitolului 3. Condiții generale privitoare la construcții.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

(1) Se admite un POT maxim de 50%.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

(1) Se admite un CUT maxim de 3,5.

PARTEA A V-A. PREVEDERI PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR DIN EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC

ARTICOLUL 32. REGLEMENTĂRI PENTRU EXTRAVILANUL MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC

Se stabilesc următoarele zone funcționale și următoarele reglementări:

TDA – TERENURI CU DESTINAȚIE AGRICOLĂ

(1) Autorizarea executării construcțiilor și amenajărilor pe terenurile agricole din extravilan este permisă pentru funcțiunile și în condițiile stabilite de lege: construcții, care, prin natura lor, pot genera efecte poluante factorilor de mediu, construcțiile care, prin natura lor, nu se pot amplasa în intravilan, adăposturile pentru animale, construcțiile care servesc activitățile agricole, cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor și realizarea de surse de apă.

(2) Autoritățile administrației publice locale vor urmări, la emiterea autorizației de construire, gruparea suprafețelor de teren afectate construcțiilor, spre a evita prejudicierea activităților agricole.

(3) Pentru construcțiile și amenajările de la alin. (1) nu se vor constitui trupuri ale localității.

(4) Conform art. 92, alin. (1), Legea nr. 18 din 1991 cu modificările și completările ulterioare: *Amplasarea construcțiilor de orice fel, definite la art. 91 alin. (2), pe terenuri agricole din extravilan, pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, precum și pe cele plantate cu vii și livezi, parcuri naționale, rezervații, monumente, ansambluri arheologice și istorice, este interzisă.*

(5) Conform art. 92, alin. (2), Legea nr. 18 din 1991 cu modificările și completările ulterioare: *Prin excepție de la prevederile alin. (1), pe terenurile agricole de clasa a III-a, a IV-a și a V-a de calitate, având categoria de folosință arabil, pășune, vii și livezi, precum și pe cele amenajate cu lucrări de îmbunătățiri funciare, situate în extravilan, în baza autorizației de construire și a aprobării scoaterii definitive sau temporare din circuitul agricol, pot fi amplasate următoarele obiective de investiție:*

a) care fac obiectul unor proiecte publice și private și pot genera efecte poluante factorilor de mediu;

b) care prin natura lor nu se pot amplasa în intravilan, respectiv: cariere, balastiere, gropi de împrumut, gropi de gunoi, refugii montane, refugii în caz de urgență cu infrastructura necesară;

c) care servesc activităților pentru protecția animalelor, agricole și/sau serviciilor conexe, respectiv: depozite de îngrășăminte minerale ori naturale, construcții de compostare, silozuri pentru furaje, magazine, șoproane, silozuri pentru depozitarea și conservarea semințelor de consum, inclusiv spațiile

administrative aferente acestora, platformele și spațiile de depozitare a produselor agricole primare, adăposturi de animale și exploatații zootehnice/ferme zootehnice, sere, solare, răsadnițe, ciupercării, obiective specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile, exclusiv în scopul asigurării energiei pentru consumul propriu al exploatației, amplasate în cadrul fermelor, spații de prelucrare/procesare/comercializare a produselor vegetale și zootehnice, imobile cu destinație agroturistică pentru proiectele cu finanțare din fonduri europene;

d) de interes național, județean sau local, declarate de utilitate publică, în condițiile legislației în vigoare;

e) anexe gospodărești ale exploatațiilor agricole definite la pct. 4 din anexa nr. 2 la Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

f) specifice acvaculturii, cu infrastructura și utilitățile necesare, inclusiv amenajări piscicole/amenajări prin extragere de agregate minerale pe terenuri agricole situate în extravilan;

g) cu destinație militară, căile ferate, șoselele de importanță deosebită, liniile electrice de înaltă tensiune, forarea și echiparea sondelor, lucrările aferente exploatarei țițeiului și gazului, conductele magistrale de transport gaze sau petrol, lucrările de gospodărire a apelor, canalizare și realizarea de surse de apă, puțuri, aducții de apă pentru exploatarea agricolă, precum și obiective meteorologice;

h) pentru îmbunătățiri funciare și regularizarea cursurilor de apă, respectiv: irigații, desecări, taluzări, protecția malurilor și altele asemenea;

i) infrastructuri de comunicații radio-TV sau telefonie, drumuri publice și private, drumuri tehnologice.

j) specifice producerii de energie electrică din surse regenerabile: capacități de producție a energiei solare, energiei eoliene, energiei din biomasă, biolichide și biogaz, unități de stocare a electricității, stații de transformare sau alte sisteme similare care se pot amplasa pe terenurile agricole situate în extravilan, în suprafață de maximum 50 ha.

(1) În extravilan pe terenurile agricole nu sunt permise împrejuriri. Excepții fac acele cazuri în care se solicită împrejurirea terenului cu scopul protejării de animale. În aceste cazuri sunt permise doar împrejuriri din piloni de lemn bătuți în pământ cu plasă de sârmă sau scândură. Este interzisă utilizarea de beton, piatră, sau alte materiale pentru fundații, piloni sau alte elemente ale gardului. Înălțimea gardului nu poate depăși 1,2 m, de la cota terenului natural. Excepție este zona Șumuleu, unde este interzis orice fel de împrejurire.

(2) Introducerea de terenuri agricole în intravilan, altele decât cele introduse prin PUG se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate și condiționat de asigurarea realizării prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la rețelele

edilitare și, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică.

(3) Pentru terenurile aflate în extravilan care se introduc în intravilan, cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD. Porțiunea de teren se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor și se stabilește cu respectarea prevederilor art. 16, 25 și 27 din R.G.U, aprobat cu HG nr. 525/1996, pentru a asigura posibilitatea racordării la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică respectiv posibilitatea de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

TDF – TERENURI CU DESTINAȚIE FORESTIERĂ

(1) Conform Codului silvic.

TDH – TERENURI AFLATE PERMANENT SUB APE

(1) Conform Legii 107/1996, actualizată.

DR – TERENURI OCUPATE DE CĂI DE COMUNICAȚIE

(1) Conform legislației în vigoare. Realizarea căilor de comunicație reprezintă obiectiv de utilitate publică.

N – TERENURI NEPRODUCTIVE

(1) Conform legislației în vigoare și prevederilor prezentului regulament privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință.

TDS – TERENURI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

(1) Conform Ordinului MLPAT, MAPN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

(2) Ministerul Apărării Naționale are în administrare pe teritoriul administrativ al Municipiului Miercurea Ciuc imobile în suprafață totală de 169,6725 ha teren, din care 0,5610 ha în intravilan, și 169,1115 ha în extravilanul localității.

TP – ZONE DE PROTECȚIE A REȚELEI DE TRANSPORT A ENERGIEI ELECTRICE

(1) Conform legislației și normativelor în vigoare.

(2) Pe baza concluziilor studiului de fundamentare în domeniul mediului, se propun următoarele Arii naturale protejate:

a. aria naturală protejată Haromalja, prin extinderea ariei naturale protejate existente Băile Jigodin – Csihányos – Dealul Cetății, 387,9 ha;

b. aria naturală protejată Lunca Oltului, prin extinderea ariei naturale protejate existente Barátok Szege, 310,5 ha;

- c. aria naturală protejată a conurilor de dejecție pe malul vestic al râului Olt, 173,3 ha;
- d. aria naturală protejată turbării (3) de la nord vest de oraș, 171,6 + 4,2 + 3,7 ha;
- e. aria naturală protejată a habitatului speciilor rare de raci la nord vest de oraș, 40,7 ha;
- f. aria naturală protejată muntele Șumuleu, 882,0 + 18,4 ha;
- g. aria naturală protejată Lunca Mare 88,1 ha;

	Existent	Propunere prin PUG
Protecție locală	A2 – „Barátok szege” – 1 ha	Extindere A2 – „Barátok szege” – 310,9 ha
	A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 253 ha	Extindere A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 387,9 ha
		Coridor ecologic: Munții Harghita și Munții Ciucului – 881,3 ha
		Bălți temporare – 40,7 ha
		Malul Oltului-Ciba – 344,9 ha
		Trubăria Nord 1 – 4,2 ha
		Trubăria Nord 2 – 3,7 ha
		Fâneață umedă – 18,4 ha
		Lunca mare – parc dendrologic, peisager – 88,1 ha
		1 arbor secular – zona Szécseny
		2 arbor secular – zona bisericii din Șumuleu
		2 arbor secular – zona str. Kájoni János nr. 68-72
Protecție județeană	A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 253 ha	Extindere A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 387,9 ha
	Parc dendrologic Piața Cetății – 4 ha	
	1 ulm – vis a vis de Primăria Miercurea Ciuc	

	Existent	Propunere prin PUG
	1 tei – str. Carierei nr. 19	
	2 plopi – str. Szék nr. 141	
	Parcul Piața Cetății – parc dendrologic	
	Izvor Ciuboteni	
	Izvor Șumuleu Ciuc	
	Izvor Băile Miercurea Ciuc	
	Băile Harghita: Csipike, Izv. Ochi, Stomac, Piricske	
	Jigodin Băi: F328, alimentează izvorul Szikla	
Protecție națională	Rezervația botanică „Tinovul Luci” 465 – 297,9 ha	
Natura 2000	ROSPA0034 „Depresiunea și Munții Ciucului”	Extindere cu: – coridorul ecologic Munții Harghita și Munții Ciucului – 881,3 ha – Extindere A1 – „Băile Jigodin-Csihányos-Dealul Cetății” – 387,9 ha
	ROSCI0246 „Tinovul Luci”	
		ROSCI – Câmpia la est de Munții Harghita

Notă: Propunerile de extindere NATURA 2000, au fost făcute de către specialiști în domeniu.

(3) Specii de plante cultivate cu scopuri agricole sau industriale, cu efecte potențial negative asupra habitatelor, speciilor autohtone și peisajului.

(4) În ultimii ani a crescut numărul fermierilor și a investitorilor interesați în cultivarea salciei de energie (*Salix viminalis* energo). Aceasta nu reprezintă un risc de invazie, dar reprezintă o amenințare pentru habitatele de fânețe și pășuni. Unele specii și varietăți de iarbă de energie sunt potențial invazive. Din punctul de vedere al protecției peisajului și al speciilor și habitatelor autohtone, recomandăm un control strict al speciilor cultivate pe terenurile agricole ale orașului.

(5) Specii de grădină neautohtone cu potențial de invazie:

(6) Speciile invazive reprezintă un risc pentru flora și fauna autohtonă și peisaj. Multe dintre aceste specii sunt introduse cu scop decorativ, în grădini, dar în condiții prielnice devin invazive, își cresc arealul într-un ritm accelerat. Speciile de plante invazive reprezintă o problemă foarte mare în zonele de șes cu climat cald și relativ uscat. În Depresiunea Ciucului, datorită climatului, aceste specii nu reprezintă în prezent un risc foarte ridicat. Dintre speciile enumerate mai jos, *Fallopia japonica* este prezentă pe mai multe puncte ale orașului, în jurul construcțiilor și drumurilor.

(7) Câteva dintre cele mai importante speciile de plante invazive:

- a. *Acer negundo* – kőrislevelű juhar (America de Nord)
- b. *Ailanthus altissima* – bálványfa (China)
- c. *Amorpha fruticosa* – gyalogakác (America de Nord)
- d. *Solidago canadensis* – kanadai aranyvessző (America de Nord)
- e. *Impatiens glandulifera* – himalájai nebáncsvirág (Asia de Est)
- f. *Fallopia japonica* – japán keserűfű (Asia de Est)
- g. *Robinia pseudoacacia* – fehér akác (America de Nord)
- h. *Ambrosia artemisiifolia* – parlagfű (America de Nord)

GRĂDINĂRIT ȘI ZONE VERZI

(1) Grădinăritul reprezintă cea mai importantă sursă de specii invazive. Recomandăm încurajarea folosirii speciilor autohtone în loc de specii exotice de către Secția Floricolă a Primăriei Miercurea Ciuc și de către localnici. Specii decorative arboricole autohtone includ:

- a. *Berberis vulgaris* - sóskaborbolya
- b. *Ligustrum vulgare* - fagyal
- c. *Euonymus verrucosus* – bibircses kecskerágó
- d. *Euonymus europaeus* – csíkos kecskerágó
- e. *Juniperus communis* – közönséges boróka
- f. *Spiraea ulmifolia* – szillelevelű gyöngyvessző
- g. *Prunus spinosus* – kökény
- h. *Crataegus monogyna* – egybibés galagonya
- i. *Sorbus aucuparia* – madárberkenye
- j. *Viburnum lantana* – ostorménfa
- k. *Viburnum opulus* – kányabangita
- l. *Sambucus nigra* – fekete bodza
- m. *Sambucus racemosa* – fűrtös (hegyi) bodza

- n. Tilia chordata – kislevelű hárs
- o. Ulmus glabra – hegyi szil
- p. Quercus robur – kocsányos tölgy
- q. Fraxinus excelsior – magas kőris

(1) Activitățile de minerit pe teritoriul extravilan al municipiului se vor permite cu respectarea normelor tehnice și reglementărilor în vigoare. Sunt obligatorii avizele instituțiilor locale, regionale și centrale, după caz, și a Consiliului Județean Harghita. Se vor respecta prevederile Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism, în special cele referitoare la zonele de protecție, zone construite și arii naturale protejate și cele cu potențial de risc ridicat.

ARTICOLUL 33. REGLEMENTĂRI PRIVIND INTRODUCEREA TERENURILOR AGRICOLE ÎN INTRAVILAN

(1) Introducerea în intravilan a terenurilor agricole situate în extravilan se face cu respectarea prevederilor legislației în vigoare, inclusiv plata tarifului datorat la Fondul de ameliorare a fondului funciar, conform anexei nr. 1 a Legii nr. 254/2022, cu modificările ulterioare.

(2) Prin excepție de la alin. (1), tariful nu se percepe pentru introducerea în intravilan a terenurilor agricole destinate:

- a. obiectivelor de interes public finanțate de la bugetul de stat sau bugetul local, ai căror beneficiari sunt autoritățile și instituțiile administrației publice, în conformitate cu Planul Urbanistic Zonal (PUZ) sau Planul Urbanistic General (PUG);
- b. construcțiilor care servesc activităților și serviciilor conexe din domeniul agriculturii și industriei alimentare, precum și anexelor gospodărești ale exploatațiilor agricole, lucrărilor de îmbunătățiri funciare, regularizării cursurilor de apă, surselor de apă potabilă, obiectivelor meteorologice, precum și altor obiective de interes public local, județean sau național;
- c. perimetrelor agricole aferente satelor sau cătunelor aflate în curs de reconstrucție.

(3) Procedura de aprobare a introducerii terenurilor agricole în intravilan se va realiza pe baza notei de calcul emise de Direcția pentru Agricultură Harghita, precum și a avizului prealabil privind clasa de calitate, emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

(4) Reintroducerea în circuitul agricol a terenurilor din intravilan se aprobă de autoritățile locale competente, la solicitarea beneficiarului, în conformitate cu legislația aplicabilă.

(5) Beneficiarii care obțin aprobarea pentru reintroducerea terenurilor în circuitul agricol au obligația de a solicita oficiului de cadastru și publicitate imobiliară actualizarea categoriei de folosință în termen de 30 de zile de la emiterea actului de aprobare.

(6) Orice modificări ale reglementărilor privind schimbarea destinației terenurilor agricole vor fi supuse avizării Consiliului Local Miercurea Ciuc și vor fi integrate în documentațiile de urbanism aferente.

Lista figurilor din text

FIGURA 1 - SCHEMĂ DE ILUSTRARE A OPERAȚIUNII DE PARCELARE/REPARCELARE – ETAPA I	743
FIGURA 2 - SCHEMĂ DE ILUSTRARE A OPERAȚIUNII DE PARCELARE/REPARCELARE – ETAPA II	744
FIGURA 3 - SCHEMĂ DE ILUSTRARE A OPERAȚIUNII DE PARCELARE/REPARCELARE – ETAPA III	745
FIGURA 4 - SCHEMĂ DE ILUSTRARE A OPERAȚIUNII DE PARCELARE/REPARCELARE – ETAPA IV	746
FIGURA 5 - CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 45	748
FIGURA 6 - TABEL DE EVALUARE A PROPUNERII DE CLASARE PENTRU CLĂDIREA DE PE STRADA PETOFI SANDOR NR. 45	750
FIGURA 7 - CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 36	751
FIGURA 8 - TABEL DE EVALUARE A PROPUNERII DE CLASARE PENTRU CLĂDIREA DE PE STRADA PETOFI SANDOR NR. 36	753
FIGURA 9 - CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 3	754
FIGURA 10 - TABEL DE EVALUARE A PROPUNERII DE CLASARE PENTRU CLĂDIREA DE PE STRADA PETOFI SANDOR NR. 3	756
FIGURA 11 - CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 1	757
FIGURA 12 - TABEL DE EVALUARE A PROPUNERII DE CLASARE PENTRU CLĂDIREA DE PE STRADA PETOFI SANDOR NR. 1	759
FIGURA 13 - CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 2	760
FIGURA 14 - TABEL DE EVALUARE A PROPUNERII DE CLASARE PENTRU CLĂDIREA DE PE STRADA PETOFI SANDOR NR. 2	762
FIGURA 15 - CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 51	763
FIGURA 16 - TABEL DE EVALUARE A PROPUNERII DE CLASARE PENTRU CLĂDIREA DE PE STRADA PETOFI SANDOR NR. 51	764
FIGURA 17 - CIMITIR - STRADA TOPLIȚA, NR. 138/A	765
FIGURA 18 - TABEL DE EVALUARE A PROPUNERII DE CLASARE PENTRU CIMITIR - STRADA TOPLIȚA, NR. 138/A	767
FIGURA 19 - DEALUL ȘUMULEU	768
FIGURA 20 - TABEL DE EVALUARE A PROPUNERII DE CLASARE PENTRU DEALUL ȘUMULEU	771
FIGURA 21 - SECȚIUNI CARACTERISTICE PENTRU PARCAJE COLECTIVE DE CARTIER CU DOUĂ NIVELURI	772



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ANEXE

ANEXA NR. 1 CLASIFICAREA UTILIZĂRILOR ADMISE DUPĂ CATEGORII DE FUNCȚIUNI

Listarea utilizărilor admise după categoriile de funcțiuni nu are caracter exhaustiv, ci are caracter enumerativ.

FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE

- (1) Sediul Prefecturii Județului Harghita;
- (2) Sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;
- (3) Sediul Consiliului Județean Harghita;
- (4) Sediul Primăriei municipiului Miercurea Ciuc sau filiale ale acesteia (primării de cartier);
- (5) Sediul de partid;
- (6) Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, fonduri etc;
- (7) Sediul de birouri;
- (8) Sediul de firmă sau companie.

FUNCȚIUNI DE AGROTURISM

- (1) Fermă de agrement/cu caracter educațional;
- (2) Alte funcțiuni aferente funcțiunii de bază:
 - activități educaționale și de agrement;
 - restaurant;
 - pensiune, camping;
 - atelier de prelucrare a produselor agricole;
 - magazin de prezentare.

FUNCȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

- (1) Sediul Băncii Naționale a României;
- (2) Sediul bancar, filială;
- (3) Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri.

FUNCȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER INTRAURBAN

- (1) Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;
- (2) Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;

- (3) Mall, Centru comercial de factură urbană;
- (4) Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;
- (5) Piață agroalimentară, hală agroalimentară;
- (6) Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;
- (7) Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

FUNCȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER EXTRAURBAN ȘI SERVICII TEHNICE

- (1) Supermagazin (supermarket, hipermarket);
- (2) Mall, Centru comercial;
- (3) Piață de vechituri, obor;
- (4) Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;
- (5) Comerț engros;
- (6) Showroom auto, moto, alte produse;
- (7) Spații pentru târguri și expoziții;
- (8) Autoservice, spălătorie auto;
- (9) Stație de combustibili;
- (10) Servicii, alimentație publică;
- (11) Centru de cercetare și formare profesională;
- (12) Incubator de afaceri;
- (13) Sediul de birouri;
- (14) Sediul de firmă sau companie;
- (15) Hotel * - *****, Hotel apartament * - *****, Motel * - **, Vilă ** - *****, Pensiune, Hostel, Youth Hostel;
- (16) Parc de activități.

FUNCȚIUNI DE CULT

- (1) Lăcaș de cult;
- (2) Mănăstire.

FUNCȚIUNI DE CULTURĂ

- (1) Centru expozițional, expoziție, târg;
- (2) Muzeu;
- (3) Bibliotecă, mediatecă;

- (4) Club, discotecă;
- (5) Sală de reuniune;
- (6) Cazinou;
- (7) Casă de cultură;
- (8) Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;
- (9) Cinematograf, multiplex;
- (10) Teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;
- (11) Sală polivalentă;
- (12) Circ.

FUNCȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- (1) Învățământ preșcolar;
- (2) Școală primară;
- (3) Școală gimnazială;
- (4) Liceu;
- (5) Școală postliceală;
- (6) Școală profesională;
- (7) Învățământ superior;
- (8) Spații de cazare pentru elevi sau studenți.

FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE

- (1) Spital clinic universitar;
- (2) Spital general (județean, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);
- (3) Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare);
- (4) Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperare funcțională, centre psihiatrice);
- (5) Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];
- (6) Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie);
- (7) Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);
- (8) Creșă sau creșă specială;
- (9) Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
- (10) Azil de bătrâni;
- (11) Centru de asistență socială.

FUNCȚIUNI SPORTIVE

- (1) Ștrand în aer liber;
- (2) Stadion;
- (3) Terenuri de sport în aer liber;
- (4) Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;
- (5) Patinoar artificial;
- (6) Poligon pentru tir;
- (7) Popicărie;
- (8) Teren de golf, teren de minigolf;
- (9) Pârtie de schi;
- (10) Bază hipică;
- (11) Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;
- (12) Bazin acoperit, baie publică;
- (13) Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);
- (14) Servicii de întreținere corporală;
- (15) Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

FUNCȚIUNI DE LOISIR PUBLIC

- (1) Loc de joacă acoperit pentru copii;
- (2) Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru, circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;
- (3) Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;
- (4) Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mică decât 200 mp;
- (5) Grupuri sanitare publice.

FUNCȚIUNI DE LOISIR PUBLIC CU CARACTER TEMATIC

- (1) Grădină zoologică;
- (2) Grădină botanică;
- (3) Parc tematic, parc de distracții;
- (4) Loc de joacă acoperit sau în aer liber;
- (5) Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

FUNȚIUNI DE LOISIR PRIVAT

- (1) Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten);

FUNȚIUNI DE TURISM CU CARACTER INTRAURBAN

- (1) Hotel * - *****;
- (2) Hotel apartament * - *****;
- (3) Motel * - **;
- (4) Vilă ** - *****;
- (5) Pensiune turistică categoria urban * - ****;
- (6) Hostel, Youth Hostel.
- (7) Alimentație publică.

FUNȚIUNI DE TURISM CU CARACTER EXTRAURBAN

- (1) Bungalouri * - ***;
- (2) Cabană categoria * - ***;
- (3) Camping * - ****;
- (4) Sat de vacanță ** - ***;
- (5) Pensiune agro-turistică * - ***;
- (6) Tabără de vacanță pentru elevi.
- (7) Alimentație publică.

FUNȚIUNI INDUSTRIALE

- (1) Hală de producție, prelucrare sau asamblare;
- (2) Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
- (3) Depozit, centru de distribuție;
- (4) Comercializare materiale de construcții;
- (5) Centru de cercetare și formare profesională;
- (6) Incubator de afaceri;
- (7) Parc de activități;
- (8) Infrastructură și spații destinate IMM-urilor;
- (9) Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;
- (10) Instalații de transfer intermodal de mărfuri;

- (11) Colectare și depozitare fier vechi;
- (12) Colectare, depozitare, prelucrare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;
- (13) Autoservice, spălătorie auto;
- (14) Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;
- (15) Stație de combustibili cu servicii aferente.

FUNȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC

- (1) Aeroport;
- (2) Gară de persoane;
- (3) Autogară;
- (4) Stație intermodală;
- (5) Stație a trenului urban;
- (6) Parcaje publice multietajate subterane și/sau supratere;
- (7) Parcaje publice de tip park&ride;
- (8) Depou pentru vehiculele transportului public;
- (9) Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc.
- (10) Servicii de alimentație publică;

FUNȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ

- (1) Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;
- (2) Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;
- (3) Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;
- (4) Crematoriu uman;
- (5) Rampă de deșeuri;
- (6) Centru de selectare deșeuri;
- (7) Pepinieră;
- (8) Depou pentru vehiculele transportului public;
- (9) Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;
- (10) Adăpost pentru animale de casă;
- (11) Instalații de incinerare pentru deșeuri.
- (12) Cimitir și crematoriu pentru animale de casă.

FUNCȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- (1) Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- (2) Sediul administrativ al regiei, spații și anexe destinate personalului, exclusiv locuințe.

UNITĂȚI CU DESTINAȚIE SPECIALĂ

- (1) Unități militare;
- (2) Unități de protecție civilă;
- (3) Unități de poliție;
- (4) Unități de pompieri;
- (5) Unități ale serviciilor de informații;

FUNCȚIUNI AGRICOLE

- (1) Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezi, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;
- (2) Pepiniere pomice;
- (3) Plantații de hamei și duzi;
- (4) Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;
- (5) Amenajări piscicole;
- (6) Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;
- (7) Stație de cercetare agricolă;
- (8) Depozitarea produselor agricole;
- (9) Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;
- (10) Drumuri de exploatare agricolă;
- (11) Anexe destinate personalului, altele decât locuințe.

LOCUINȚE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale);
- (2) Locuințe colective (multifamiliale);
- (3) Garaje și parcaje aferente locuințelor.

SERVICII AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE (SERVICII DE PROXIMITATE)

- (1) Comerț alimentar;
- (2) Comerț nealimentar;
- (3) Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și

asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitari;

(4) Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;

(5) Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE

- (1) Filială a administrației locale (primărie de cartier);
- (2) Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;
- (3) Sediul asociațiilor de proprietari sau sediu ONG;
- (4) Școală primară și/sau gimnazială;
- (5) Creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite;
- (6) Dispensar, centru de medicină de familie;
- (7) Bibliotecă, mediatecă, centru cultural;
- (8) Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;
- (9) Azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;
- (10) Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;
- (11) Centru de asistență socială;
- (12) Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;
- (13) Judecătoria;
- (14) Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă;
- (15) Piață agro-alimentară.

ANEXA NR. 2 NECESARUL DE PARCAJE

LOCUIŢE

- (1) Locuințe individuale (unifamiliale): minim două locuri de parcare.
- (2) Locuințe colective (multifamiliale): 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD*.
- (3) Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje, conform tabelui nr. 2 din Normativ nr. 132/1993 pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane.
- (4) Pentru ansambluri care includ două sau mai multe clădiri de locuințe, se va asigura un număr suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total apartamente.
- (5) Pentru clădiri cu mai mult decât 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament**.

FUNȚIUNI ADMINISTRATIVE / FUNȚIUNI FINANCIAR-BANCARE

- (1) Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:
- (2) un loc de parcare la 120 mp din SCD* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;
- (3) un loc de parcare la 300 mp din SCD* pentru restul funcțiunilor.
- (4) În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- (5) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (6) Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

FUNȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER INTRAURBAN / FUNȚIUNI COMERCIALE (TERȚIARE) CU CARACTER EXTRAURBAN ȘI SERVICII TEHNICE

- (1) Se vor asigura pentru clienți:
 - un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unități de până la 400 mp;
 - un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unități de 400-600 mp;
 - un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
 - un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- (1) Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă.
- (2) Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.

- (3) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (4) Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

FUNCȚIUNI DE CULT

- (1) Biserici: se va asigura câte un loc de parcare la 20-30 de locuri.
- (2) Alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

FUNCȚIUNI DE CULTURĂ

- (1) Expoziții, muzee, târguri: se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.
- (2) Celelalte funcțiuni: se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.
- (3) Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

FUNCȚIUNI DE ÎNVĂȚĂMÂNT

- (1) Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.
- (2) Funcțiuni universitare: se va asigura, suplimentar, un loc de parcare la 10 studenți și 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
- (3) Tabere școlare: se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.
- (4) Cămine studentești: se va asigura un loc de parcare la 5 -10 studenți.
- (5) În toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.
- (6) În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

FUNCȚIUNI DE SĂNĂTATE

- (1) Spitale: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și câte un loc de parcare la 8 paturi.
- (2) Celelalte funcțiuni: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%.

FUNCȚIUNI SPORTIVE

- (1) Complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente): se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri.
- (2) Celelalte funcțiuni: se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.
- (3) Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

FUNȚIUNI DE LOISIR PUBLIC

- (1) Dotări destinate activităților cultural-educative: vezi funcțiuni de cultură.

FUNȚIUNI DE LOISIR PUBLIC CU CARACTER TEMATIC

- (1) Parcuri tematice, parcuri de distracții: se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp din SCD*

FUNȚIUNI DE TURISM CU CARACTER INTRAURBAN

- (1) Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban: se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.
- (2) La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- (3) Hostel, youth hostel: se va asigura câte un loc de parcare la 5 locuri de cazare.
- (4) Motel: se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

FUNȚIUNI DE TURISM CU CARACTER EXTRAURBAN

- (1) Bungalouri, cabană turistică, camping, sat de vacanță, pensiune agro-turistică: se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.
- (2) La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.
- (3) Camping: se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile.

FUNȚIUNI INDUSTRIALE

- (1) Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din SCD*.
- (2) Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*.
- (3) Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din SCD*.
- (4) Activități de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare.
- (5) Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.
- (6) Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

FUNȚIUNI AFERENTE INFRASTRUCTURII DE TRANSPORT PUBLIC / FUNȚIUNI DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ / FUNȚIUNI AFERENTE ECHIPĂRII TEHNICO-EDILITARE

- (1) Se vor asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD*.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



(2) Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

SERVICII AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE (SERVICII DE PROXIMITATE) / ECHIPAMENTE PUBLICE AFERENTE ZONELOR DE LOCUINȚE

(1) Se va asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 150 mp din SCD*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la 100 mp arie utilă.

(2) Se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din SCD*, dar nu mai puțin decât câte un loc de parcare la doi salariați.

(3) Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului**.

* - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

** - Suprafața minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

ANEXA NR. 3 GLOSAR DE TERMENI

- (1) Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).
- (2) Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (G.M – 007 – 2000) .
- (3) Aerodromurile – terenuri afectate, chiar pe timp limitat, decolărilor și aterizărilor unor aeronave civile, fiind dotate cu construcțiile și instalațiile necesare circulației aeriene (infrastructură aeronautică) (G.M – 007 – 2000).
- (4) Aeroporturile – aerodromuri cu construcții și instalații pentru deservirea transportului public de călători și încărcătură (trafic aerian public) (G.M – 007 – 2000).
- (5) Albia minoră – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingherită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (G.M – 007 – 2000).
- (6) Albia majoră – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (G.M – 007 – 2000).
- (7) Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (G.M – 007 – 2000).
- (8) Arie naturală protejată – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (Legea 350/2001).
- (9) Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (G.M – 007 – 2000).
- (10) Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.) (G.M – 007 – 2000).
- (11) Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).
- (12) Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).
- (13) Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (G.M – 007 – 2000).
- (14) Cheltuieli de echipare edilitară – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (G.M – 007 – 2000).
- (15) Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt

compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia (G.M – 007 – 2000).

(16) Construcții cu caracter provizoriu – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuiuri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (Legea 50/1991) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (Legea 50/1991).

(17) Coridor ecologic – zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (OUG 57/2007).

(18) 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).

(19) 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).

(20) Distanțele minime de protecție între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (G.M – 007 – 2000).

(21) Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (G.M – 007 – 2000).

(22) Dotări publice – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- a. obiective de învățământ;
- b. obiective de sănătate;
- c. obiective de cultură;
- d. obiective de sport și recreere;

e. obiective de protecție și asistență socială;

f. obiective de administrație publică;

g. obiective pentru autoritățile judecătorești.

(23) 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).

(24) 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).

(25) Echiparea edilitară în sistem individual – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile. Drum public este drumul destinat satisfacerii tuturor cerințelor de transport rutier, fiind gestionat de organele centrale sau locale ale administrației publice (G.M – 007 – 2000).

(26) Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

(27) Fondul forestier național este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

(28) Sunt considerate păduri terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (Legea nr. 46/2008 - Codul silvic).

(29) Funcțiunile urbane – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (G.M – 007 – 2000).

(30) Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

(31) 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:

(32) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) 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 copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

(33) 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.

(34) Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- a. 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 planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- b. 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 planșeelor existente la cele ale noii construcții (Legea 350/2001).

(35) Infrastructura feroviară – ansamblul elementelor necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirilor stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar (G.M – 007 – 2000).

(36) Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă (Legea 350/2001).

(37) Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (Legea 50/1991).

(38) 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).

(39) Habitat natural – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (OUG 57/2007);

(40) 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).

(41) 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.

(42) 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 und există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

(43) Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supratereane. (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- a. panta acoperișului va avea un unghi maxim de 60 grade;
- b. podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.
- c. parapetul mansardei nu va depăși 1,5 m, de la cota finită de călcare a nivelului.

(44) La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

(45) 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).

(46) Nivel – spațiu construit supraterean 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).

(47) 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).

(48) Obiectiv de utilitate publică – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000).

(49) Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

(50) Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie

în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (G.M – 007 – 2000).

(51) Parcelare – acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

(52) Parcuri de activități – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (UIAUM, INCD-UP, IG, UD - Definirea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002).

(53) Pastică - 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).

(54) Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

(55) PUZCP - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

(56) Racordul de canalizare – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

(57) Realiniere – operațiune tehnică și juridică avînd ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

(58) Regim redus de înălțime - (în sensul prezentului regulament) regim de înălțime limitat la două niveluri supraterrane. În unele unități teritoriale de referință se admit, suplimentar față de cele două niveluri, un nivel retras sau o mansardă. Pentru detalii se vor consulta prevederile Regulamentului local de urbanism.

(59) Regim mediu de înălțime - (în sensul prezentului regulament) regim de înălțime limitat la patru niveluri supraterrane. În unele unități teritoriale de referință se admit, suplimentar față de cele patru niveluri, un nivel retras sau o mansardă. Pentru detalii se vor consulta prevederile Regulamentului local de urbanism.

(60) Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (Legea 350/2001).

(61) Reparcelare – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante avînd destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de

teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

(62) Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

(63) Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

(64) Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

(65) Riscurile naturale considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (G.M – 007 – 2000).

(66) Riscurile tehnologice industriale – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avariarea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (G.M – 007 – 2000).

(67) Riscurile tehnologice – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (G.M – 007 – 2000).

(68) Servitute de utilitate publică – sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

(69) 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 căror exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului (Legea 51/2006).

(70) Sistem urbanistic deschis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea accesurilor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990.

(71) Particularitățile ansamblurilor realizate în sistem deschis (specific perioadei 1960 – 1975) sunt date de procentul moderat de ocupare al terenului și de dimensiunile relativ mari ale retragerilor față de căile de circulație și ale distanțelor dintre clădiri. În comparație cu sistemul închis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai mare de suprafețe destinate inițial zonelor verzi și un sistem de organizare caracterizat prin continuitatea spațiilor libere la nivel de ansamblu sau cartier.

(72) Sistem urbanistic închis – set de caracteristici urbanistice, cuprinzând regimul de construire, modul de ocupare a terenului, configurația volumetrică a clădirilor, forma și dimensiunile spațiilor libere, organizarea

accesurilor etc, care definește un ansamblu unitar. Se referă la ansamblurile de locuințe colective proiectate și realizate înainte de 1990.

(73) Particularitățile morfologice ale ansamblurilor realizate în sistem urbanistic închis (specific perioadei 1975 – 1989) sunt date de procentul ridicat de ocupare a terenului, de distanțele mai mici între clădiri și de retragerile reduse sau chiar inexistente față de căile de comunicație. În comparație cu sistemul urbanistic deschis, ansamblurile prezintă un procent semnificativ mai redus de spații verzi și de un sistem spațial de organizare caracterizat prin formarea incintelor sau semincintelor și prin bordarea de către clădiri a spațiului stradal.

(74) Spații libere de folosință comună – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile libere de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesurile carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

(75) Strategie de dezvoltare – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (Legea 350/2001).

(76) Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

(77) Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (G.M – 007 – 2000).

(78) Structura urbană – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (Legea 350/2001).

(79) Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

(80) Supanță – planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus.(după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

(81) Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. 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).

(82) 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).

(83) 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:

- a. ariile teraselor teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- b. ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- c. ariile subpantelor;
- d. ariile balcoanelor și logiilor;
- e. 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;
- f. aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- g. aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- h. aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

(84) În aria nivelului nu se cuprind:

- a. copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- b. învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- c. golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- d. rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- e. treptele exterioare și terasele neacoperite;

(85) 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.

(86) Șură - construcție anexă pe lângă o gospodărie rurală, în care se adăpostesc vitele și se păstrează diferite vehicule, unelte agricole etc. (Dicționar explicativ al limbii române, 1998). Pentru anumite zone, prezentul regulament permite construirea și utilizarea șurilor atât pentru scopul descris mai sus, cât pentru alte activități admise prin prezentul regulament.

(87) Teritoriu administrativ – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (Legea 350/2001).

(88) Teritoriu intravilan – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente)(Legea 350/2001).

(89) Teritoriu extravilan – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (Legea 350/2001).

(90) Zonă construită protejată (ZCP) - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită

(Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții).

(91) Zona funcțională – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (Legea 350/2001).

(92) Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (Legea 350/2001).

(93) Zona de protecție a infrastructurii feroviare cuprinde terenurile limtrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc sub orice formă funcționării acestora (G.M – 007 – 2000).

(94) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare cuprinde fâșiile de teren în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranță a circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului (G.M – 007 – 2000).

(95) Zona de protecție a monumentelor istorice – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (Legea 422 /2001). Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (Legea 5/2000)

(96) Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (Legea 350/2001).

(97) Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (H.G.R. nr. 101/1997).

(98) Zonele de siguranță ale terenurilor de aeronautică – zonele de pe terenurile de aeronautică civilă și din jurul acestora, pentru realizarea securității decolărilor și aterizării aeronavelor și pentru asigurarea bunei folosiri a amenajărilor, construcțiilor și instalațiilor aferente de pe teritoriu. Zonele de siguranță cuprind:

- a. zona benzii de zbor, care include pista de decolare - aterizare și zonele laterale ale acesteia,
- b. prelungirile de oprire și prelungirile degajate, sau în cazul heliporturilor, aria de decolare - aterizare;
- c. zonele culoarelor aeriene de acces;
- d. zonele de tranziție;
- e. zonă de limitare orizontală;
- f. zona conică;

g. zona conică exterioară (G.M – 007 – 2000).

(99) Zonele de siguranță – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (G.M – 007 – 2000).

(100) Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole destinată extinderii orașului prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

(101) Unitate teritorială de referință (UTR) – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- a. relief și peisaj cu caracteristici similare;
- b. evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- c. populație cu structură omogenă;
- d. sistem parcellar și mod de construire omogene;
- e. folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- f. regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (Legea 350/2001).

(102) 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).

ANEXA NR. 4 ILUSTRAREA ETAPELOR OPERAȚIUNII DE PARCELARE/REPARCELARE ȘI VIABILIZARE PENTRU ZONELE DE LOCUINȚE

etapa I Limitele zonei de urbanizare vor fi date de elemente topografice și cadastrale (drumuri, ape, canale, forme marcante de relief, păduri etc). Toate parcelele aflate în interiorul perimetrului stabilit vor face obiectul operațiunii de reparcelare. Proprietarii pot constitui o asociație temporară a cărei scop este inițierea operațiunii de parcelare / reparcelare. Această asociație beneficiază de scutiri pentru o serie de taxe și obligații. * Delimitarea zonei PUZ, obligativitatea reparcelării și a asigurării suprafețelor necesare pentru obiectivele de utilitate publică vor fi condiții pentru dezvoltarea zonei. Anterior operațiunii de reparcelare este necesară actualizarea evidenței topografice și cadastrale a zonei.

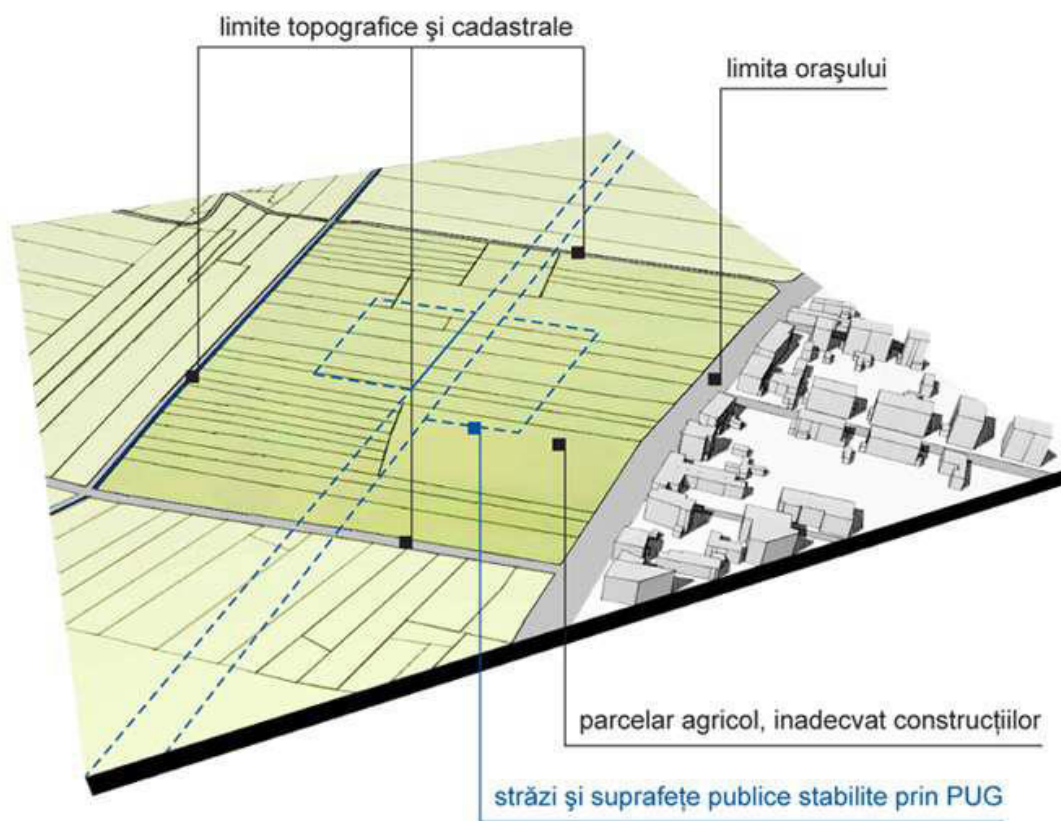


Figura 1 - Schemă de ilustrare a operațiunii de parcelare/reparcelare – Etapa I
sursa: S.C. Planwerk SRL (elaboratorul PUG Miercurea Ciuc aprobat prin HCL 376/2018)

etapa II Asociația temporară are următoarele atribuții:
- inițiază o unificare virtuală și temporară a terenurilor care formează parcelabilul;
- execută atribuțiile unui parcelator.*

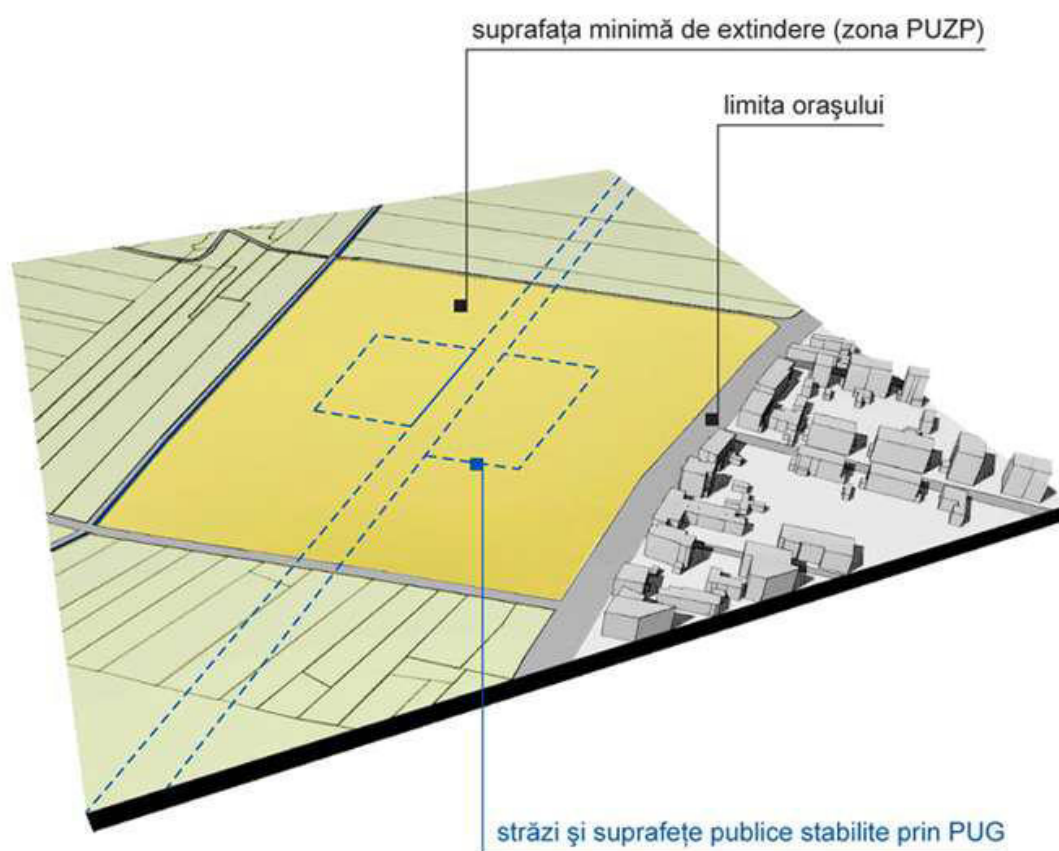


Figura 2 - Schemă de ilustrare a operațiunii de parcelare/reparcelare – Etapa II
sursa: S.C. Planwerk SRL (elaboratorul PUG Miercurea Ciuc aprobat prin HCL 376/2018)

etapa III Planul Urbanistic Zonal asigură:

- organizarea funcțională și spațială a zonei (străzi, rețele edilitare, regulament de construire), respectând PUG
- remodelarea parcelarului inițial în scopul realizării de construcții, cu păstrarea numărului inițial de parcele private
- stabilirea și rezervarea suprafețelor necesare pentru dotări publice (grădinițe, școli, sănătate etc) și spații verzi

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de interes public vor fi cedate de către participanții la operațiune sub forma unei cote procentuale a proprietății private. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc parcelele private prin operațiunea de urbanizare.

Viabilizarea zonei este o condiție pentru acordarea autorizațiilor de construire.

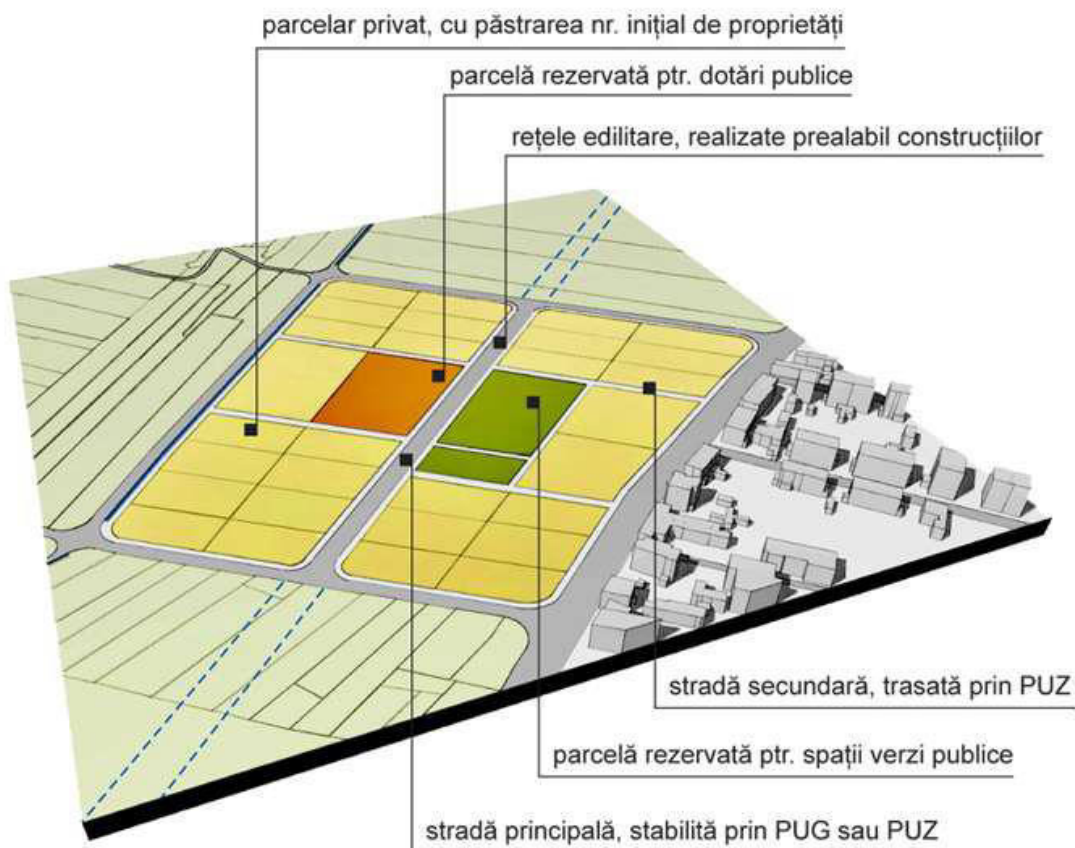


Figura 3 - Schemă de ilustrare a operațiunii de parcelare/reparcelare – Etapa III
sursa: S.C. Planwerk SRL (elaboratorul PUG Miercurea Ciuc aprobat prin HCL 376/2018)

etapa IV

Extinderea orașului se va face în etape. Condiția pentru dezvoltarea unei zone noi este finalizarea viabilizării zonei precedente.

Scopurile etapizării sunt:

- o gestiune eficientă a resursei teren, asigurarea rezervelor necesare pentru dezvoltări pe termen lung și pentru generațiile viitoare
- o politică rațională de investiții publice în infrastructură
- protejarea cadrului natural al orașului
- o formă coerentă a corpului urban

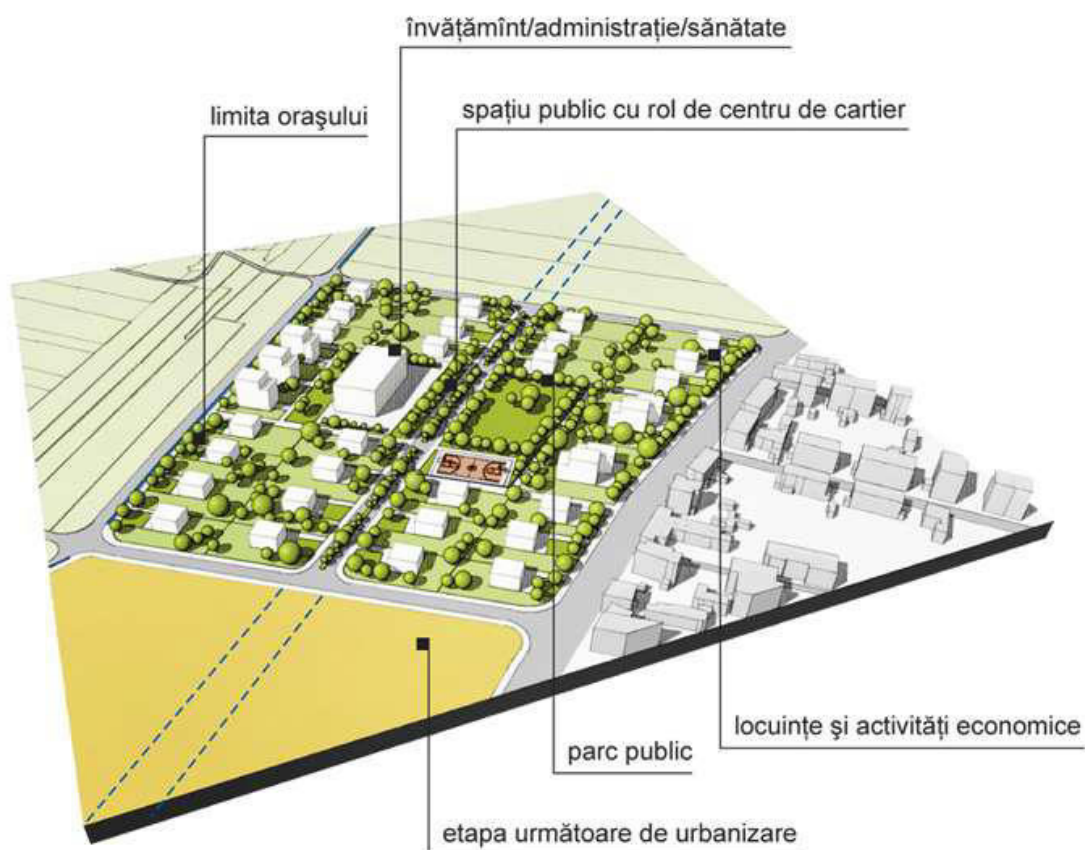


Figura 4 - Schemă de ilustrare a operațiunii de parcelare/reparcelare – Etapa IV
sursa: S.C. Planwerk SRL (elaboratorul PUG Miercurea Ciuc aprobat prin HCL 376/2018)

ANEXA NR. 5 LISTA IMOBILELOR PROPUSE PENTRU CLASARE CA MONUMENT

- (1) La nivelul zonei dedicate studiului istoric au fost identificate o serie de construcții care pot fi propuse spre clasare în Lista Monumentelor Istorice, deoarece îndeplinesc criteriile de clasare stabilite conform Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, cu completările și actualizările ulterioare.
- (2) În plus, pentru a avea o delimitare cât mai obiectivă acordării unui anumit calificativ pentru unul din criteriile conforme ordinului anterior amintit, s-a avut în vedere ca metodă acordarea de calificative după următoarele intervale de notare pentru fiecare criteriu, mai puțin cel al vechimii:
- (3) Pentru criteriul valoare arhitecturală, artistică și urbanistică:
- Exceptional: toate cele 11 sub-criterii îndeplinite;
 - Foarte Mare: între 9 și 10 sub-criterii îndeplinite;
 - Mare: între 6 și 8 sub-criterii îndeplinite;
 - Medie: între 3 și 5 sub-criterii îndeplinite;
 - Mică: între 0 și 2 sub-criterii îndeplinite;
- (4) Pentru criteriul frecvență – raritate și unicitate și criteriul valoare - memorial simbolică:
- Exceptional: primele 3 sub-criterii îndeplinite;
 - Foarte Mare: 2 din primele 3 sub-criterii îndeplinite;
 - Mare: unul din primele 3 sub-criterii îndeplinite;
 - Medie: ultimele 2 sub-criterii îndeplinite;
 - Mică: un singur sub-criteriu îndeplinit din ultimele 2;
- (5) Diferențierea dintre primele 3 sub-criterii și ultimele 2 sub-criterii, presupune identificarea diferențiată a imobilelor unice și foarte rare la nivelul unei zone etnografice versus imobile frecvent întâlnite ca tipologie.
- (6) Pentru criteriul valoare - memorial simbolică:
- Exceptional/ Foarte Mare: toate cele 4 sub-criterii îndeplinite;
 - Mare: 3 din 4 sub- criterii îndeplinite;
 - Medie: 2 din 4 sub-criterii îndeplinite;
 - Mică: 1 din 4 sub-criterii îndeplinite;
- (7) La nivelul zonei centrale construite protejate din Municipiul Miercurea Ciuc au fost identificate următoarele propuneri spre clasare:

1. CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 45

Această clădire este situată în partea sud-estică a zonei centrale construite protejate și este accesibilă prin intermediul străzii Petofi Sandor, dar și prin intermediul străzii Lelicieni fiind poziționată la intersecția celor două străzi anterior amintite. În prezent clădirea adăpostește sediul Consulatului General al Ungariei funcționând în cadrul acesteia încă din anul 2006.



Figura 5 - Clădire – Strada Petofi Sandor nr. 45

Sursa: SC ATR Line SRL, Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) monument istoric HR-II-a-B-12721 – Arhivă poze vechi (jos)

În ceea ce privește vechimea acestei construcții conform Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta GH. COȘBUC) monument istoric HR-II-a-B-12721, realizat în anul 2008, anul construirii acesteia este cuprins între 1910 și 1912. Construirea acesteia s-a realizat datorită avocatului Pál Gábor, care a dorit să locuiască într-o casă tip vilă. În timpul regimului comunist acesta a trecut în proprietatea statului, urmând ca după căderea regimului aceasta să revină fiicei primului proprietar, Apor Veronika.

Arhitectural clădirea se încadrează în cadrul stilului Art-Nouveau, fiind o clădire care creează un accent prin jocul de volume în cadrul poziției de colț pe care o deține în interiorul ansamblului. De asemenea și la nivelul golurilor sunt utilizate forme geometrice regulate și curbe pentru marcarea acestora la nivelul fațadelor.

Această clădire este bine conservată păstrând într-o mare măsură elementele originale, precum: elemente de metal modelate regulat și curb aferente golurilor ferestrelor, elemente ornamentale geometrice și curbe la nivelul fațadei realizate din mortar pe bază de ciment și beton. Utilizarea materialelor precum metalul și piatra prezente la nivelul fațadelor locuinței, reprezintă elemente definitorii pentru acest stil.

De menționat este că această clădire este bine valorificată și prin intermediul curții înconjurătoare al cărei



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



spațiu verde este bine amenajat. Gardul aferent acestei proprietăți este realizat din aceleași materiale precum clădirea, este utilizat metalul modelat cu elemente geometrice în corelare cu metalul utilizat pentru goluri, împreună cu piatra naturală.

Mai jos este detaliată evaluarea prin aplicarea criteriilor de evaluare a clădirilor propuse spre clasare în conformitate cu criteriile descrise în Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare, în urmă cărora a rezultat clasarea clădirii situate pe strada Petofi Sandor nr. 45 ca monument istoric în grupa B:

criterii	Calificativ	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică
Vechime					●	
imobil ridicat până în anul 1775						
imobil ridicat între anii 1776-1830						
imobil ridicat între anii 1831-1870						
imobil ridicat între anii 1871-1945	✓					
imobil ridicat între anii 1946 și cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare						
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică				●		
coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică	✓					
reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil	✓					
semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică sau etnografică	✓					
plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor	✓					
componente artistice valoroase						
instalații și componente tehnice valoroase						
calitatea amenajării peisajere	✓					
valoarea diferitelor părți componente și ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter	✓					
elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea						
relația cu contextul urban și natural, apartenența la un ansamblu sau sit construit ori natural, păstrat parțial sau total	✓					
reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii	✓					
Frecvență Raritate și unicitate					●	
unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor						
raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică						
tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă	✓					
frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit	✓					
Valoare memorial-simbolică					●	
imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități	✓					
construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice						
prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local	✓					
dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale						
Vechime	mare	medie				
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică						
Frecvență Raritate și unicitate						
Valoare memorial-simbolică						
Total	0	0	1	3	0	
	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică	

Figura 6 - Tabel de evaluare a propunerii de clasare pentru clădirea de pe Strada Petofi Sandor nr. 45

Sursa: Autori studiu; SC Logic Plan SRL, Studiul de Fundamentare istoric P.U.G.

2. CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 36

Această clădire este situată în partea sud-estică a zonei centrale construite protejate și este accesibilă prin intermediul străzii Petofi Sandor, dar și prin intermediul străzii Korosi Csoma Sandor fiind poziționată la intersecția celor două străzi anterior amintite.



Figura 7 - Clădire – Strada Petofi Sandor nr. 36

Sursa: SC ATR Line SRL, Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) monument istoric HR-II-a-B-12721 – Arhivă poze vechi (jos)

În ceea ce privește vechimea acestei construcții conform Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta GH. COȘBUC) monument istoric HR-II-a-B-12721, realizat în anul 2008, anul construirii acesteia este anul 1902. Aceasta a fost la început proprietatea avocatului dr. Bochkor Béla, ajungând după mai mulți proprietari și funcțiuni (din 1980 funcționând ca Școală Populară de Artă) ca astăzi să își desfășoare activitatea Casa Afacerilor Ungare.

Arhitectural clădirea se încadrează în cadrul stilului secesion. „Clădirea secesion a fost construită între 1900-1902 de avocatul Béla Bocskor cu meșteri italieni în stil secesion austriac. Familia Bocskor a fost aspru criticată de contemporani pentru mărimea casei locuită doar de ei, fără copii, și servitori...

Construcția face parte integrantă din centrul istoric al orașului conturat la începutul secolului XX. Situată la intersecție de străzi, cu o volumetrie care răspunde la această situație și la perspectivele de-a lungul străzilor, avem de a face cu o clădire bine integrată în ansamblu. Așa zisa zonă de turn de la sud-est domină



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Împrejurimile, este într-o armonie compozițională cu fațadele principale, și în dialog cu celelalte clădiri vecine definitorii pentru zonă. Semnele evidente ale secesiunii sunt reliefate de frunze care s-au regăsit parțial pe fațada sudică și florile de mac cu bobocii pe colțurile cele mai expuse spre stradă (sud-est), realizate din ipsos. S-au reconstituit decorațiunile din ipsos pe cele două fațade principale. Alte elemente secession sunt grilajele și balustradele din fier forjat, care s-au regăsit într-o stare geometrică acceptabilă. Ele au fost restaurate, unele reconstituite. Tâmplăriile exterioare (ușa principală de acces, ferestrele la fațadele principale) erau încă originale, într-o stare de degradare avansată. Ele s-au schimbat cu unele noi, identice, realizate cu geam dublu termopan spre interior. Ancadramentele, și celelalte decorațiuni din tencuială de pe fațade au fost reconstituite din tencuială pe bază de var.” Cromatica fațadei este și aceasta realizată în conformitate cu stilul arhitectural în cadrul căruia se încadrează fiind vopsită în culori deschise de ocru, gri și verde. Interioarele au fost renovate în corelare cu stilul inițial, dar și cu mijloacele contemporane deoarece multe din elementele interioare au necesitat reabilitarea lor. Un aspect important de menționat este că această clădire a prezentat probleme structurale încă de la începuturile construirii prin urmare în momentul reabilitării dintre anii 2021 și 2023 au fost necesare și lucrări ample de consolidare a acesteia. Prin urmare pentru a obține aspectul actual al acesteia au fost realizate ample acțiuni de renovare.

Mai jos este detaliată evaluarea prin aplicarea criteriilor de evaluare a clădirilor propuse spre clasare în conformitate cu criteriile descrise în Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare, în urmă cărora a rezultat clasarea clădirii situate pe strada Petofi Sandor nr. 36 ca monument istoric în grupa B:

criterii	Calificativ	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică
Vechime					●	
imobil ridicat până în anul 1775						
imobil ridicat între anii 1776-1830						
imobil ridicat între anii 1831-1870						
imobil ridicat între anii 1871-1945	✓					
imobil ridicat între anii 1946 și cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare						
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică				●		
coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică	✓					
reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil	✓					
semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică sau etnografică	✓					
plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor	✓					
componente artistice valoroase						
instalații și componente tehnice valoroase						
calitatea amenjării peisajere						
valoarea diferitelor părți componente și ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter	✓					
elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea						
relația cu contextul urban și natural, apartenența la un ansamblu sau sit construit ori natural, păstrat parțial sau total	✓					
reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii	✓					
Frecvență Raritate și unicitate					●	
unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor						
raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică						
tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă	✓					
frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit	✓					
Valoare memorial-simbolică					●	
imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități	✓					
construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice						
prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local	✓					
dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale						
Vechime	medie					
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică	mare					
Frecvență Raritate și unicitate	medie					
Valoare memorial-simbolică	medie					
Total		0	0	1	3	0
		excepțional	foarte mare	mare	medie	mică

Figura 8 - Tabel de evaluare a propunerii de clasare pentru clădirea de pe Strada Petofi Sandor nr. 36

Sursa: Autori studiu; SC Logic Plan SRL, Studiul de Fundamentare istoric P.U.G.

3. CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 3

Această clădire este situată în partea estică a zonei centrale construite protejate și este accesibilă prin intermediul străzii Petofi Sandor, de asemenea, această clădire reprezintă capăt de perspectivă al străzii Gall Santor. „Este o clădire excepțională în imaginea urbană, conferând caracter străzii pietonale, “casa cu leul” asigură o închidere optică estetică străzii Gáll Sádor.”



Figura 9 – Clădire – Strada Petofi Sandor nr. 3

Sursa: SC ATR Line SRL, Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) monument istoric HR-II-a-B-12721 – Arhivă poze vechi (jos)

În ceea ce privește vechimea acestei construcții conform Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta GH. COȘBUC) monument istoric HR-II-a-B-1272, realizat în anul 2008, anul construirii acesteia este anul 1905. Aceasta clădire a fost construită pe locul unei clădiri parter în anul anterior amintit de către comerciantul Pototzky Pá, care construiește în schimb o casă cu etaj în stil neobaroc. În prezent construcția găzduiește mai multe spații comerciale.

Clădirea este reprezentativă pentru stilul neobaroc prin elementele originale păstrate prezente la nivelul fațadei precum: elemente de ornamentare excesive cu forme curbe și fluente ale acestor decorații - basorelieuri cu motive florale, antropomorfe și animale, baluștri adosați, bosaje, coloane în relief în stil corintic și lucarne circulare. De asemenea, acoperirea din tablă și decorațiile aferente sunt bine păstrate și



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



conservate. În ceea ce privește coloristica acesta este în acord cu stilul în cadrul căreia este încadrată fiind vopsită într-o culoare pastelată de galben.

Mai jos este detaliată evaluarea prin aplicarea criteriilor de evaluare a clădirilor propuse spre clasare în conformitate cu criteriile descrise în Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare, în urmă cărora a rezultat clasarea clădirii situate pe strada Petofi Sandor nr. 3 ca monument istoric în grupa B:

criterii	Calificativ	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică
Vechime					●	
imobil ridicat până în anul 1775						
imobil ridicat între anii 1776-1830						
imobil ridicat între anii 1831-1870						
imobil ridicat între anii 1871-1945	✓					
imobil ridicat între anii 1946 și cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare						
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică				●		
coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică	✓					
reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil	✓					
semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică sau etnografică	✓					
plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor						
componente artistice valoroase						
instalații și componente tehnice valoroase						
calitatea amenajării peisajere						
valoarea diferitelor părți componente și ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter	✓					
elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea						
relația cu contextul urban și natural, apartenența la un ansamblu sau sit construit ori natural, păstrat parțial sau total	✓					
reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii	✓					
Frecvență Raritate și unicitate					●	
unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor						
raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică						
tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă	✓					
frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit	✓					
Valoare memorial-simbolică					●	
imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități	✓					
construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice						
prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local	✓					
dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale						
Vechime	mare	medie	medie			
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică						
Frecvență Raritate și unicitate						
Valoare memorial-simbolică						
Total	0	0	1	3	0	
	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică	

Figura 10 - Tabel de evaluare a propunerii de clasare pentru clădirea de pe Strada Petofi Sandor nr. 3

Sursa: Autori studiu; SC Logic Plan SRL, Studiul de Fundamentare istoric P.U.G.

4. CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 1

Această clădire este situată în partea estică a zonei centrale construite protejate și este accesibilă prin intermediul străzii Petofi Sandor, dar și prin intermediul străzii Vencel Jozsef, fiind astfel poziționată la intersecția acestora. De asemenea, această clădire reprezintă capăt de perspectivă al străzii Gall Sandor împreună cu clădirea învecinată din dreapta acesteia.



Figura 11 - Clădire – Strada Petofi Sandor nr. 1

Sursa: SC ATR Line SRL, Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) monument istoric HR-II-a-B-12721 – Arhivă poze vechi (jos)

În ceea ce privește vechimea acestei construcții conform Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta GH. COȘBUC) monument istoric HR-II-a-B-12721, realizat în anul 2008, anul construirii acesteia este anul 1910. Aceasta clădire a fost ridicată pe locul unei vechi case înalte de piatră, cumpărată în anul 1876 de către familia Száva, mai târziu în anul 1910, familia demolează vechea clădire și construiește actual clădirea. Mai târziu dr. Hirsch Hugó intră în posesia acestei construcții și amenajează la etaj un sanatoriu, iar parterul este dedicat funcțiunilor comerciale, urmând să devină în timpul comunismului sediul unei policlinici. În prezent, clădirea nu este, din păcate complet utilizată, în ciuda poziției sale privilegiate și accesibile, parterul fiind în continuare pretabil funcțiunilor comerciale.

În ceea ce privește starea clădirii, aceasta este bine conservată, fiind restaurată în jurul anului 2019.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Arhitectural imobilul se încadrează stilului art-nouveau, datorită elementelor de decor care scot în evidență motive naturale și nu numai. Florile și frunzele realizate din mortar pe bază de ciment și beton cu detalii realiste, fațadele fiind decorate de buchete și plante, surprinse în diferite stadii de dezvoltare. Pe lângă motivele florale și vegetale sunt utilizate motive antropomorfe și marine datorită formelor ondulatorii pe care le dețin.

Privitor la tâmplărie, originală este doar cea de la primul etaj al clădirii, care este bine conservată, fiind vizibil lemnul într-o stare bună. În plus, ferestrele sunt încadrate în goluri dreptunghiulare teșite în margini pentru a conferi o imagine mai curbă acestora. O mențiune importantă este legată de conformarea parterului, acesta avea înaintea renovării goluri de dimensiuni asemănătoare celor de la etaj, dar care nu erau în acord cu aspectul original al clădirii, prin urmare s-a revenit la un parter mai înălțat care amintește de conformarea vitrinelor inițiale ale acestuia.

Cromatică fațadei este și aceasta realizată în conformitate cu stilul arhitectural în cadrul căruia se încadrează fiind vopsită în culori deschise de ocru și verde, dar și alb.

Mai jos este detaliată evaluarea prin aplicarea criteriilor de evaluare a clădirilor propuse spre clasare în conformitate cu criteriile descrise în Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare, în urmă cărora a rezultat clasarea clădirii situate pe strada Petofi Sandor nr. 1 ca monument istoric în grupa B:

criterii	Calificativ	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică
Vechime					●	
imobil ridicat până în anul 1775						
imobil ridicat între anii 1776-1830						
imobil ridicat între anii 1831-1870						
imobil ridicat între anii 1871-1945	✓					
imobil ridicat între anii 1946 și cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare						
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică				●		
coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică	✓					
reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil	✓					
semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică sau etnografică	✓					
plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor						
componente artistice valoroase						
instalații și componente tehnice valoroase						
calitatea amenajării peisajere						
valoarea diferitelor părți componente și ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter	✓					
elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea						
relația cu contextul urban și natural, apartenența la un ansamblu sau sit construit ori natural, păstrat parțial sau total	✓					
reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii	✓					
Frecvență Raritate și unicitate					●	
unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor						
raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică						
tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă	✓					
frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit	✓					
Valoare memorial-simbolică					●	
imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități	✓					
construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice						
prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local	✓					
dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale						
Vechime	mare	medie	medie			
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică						
Frecvență Raritate și unicitate						
Valoare memorial-simbolică						
Total	0	0	1	3	0	
	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică	

Figura 12 - Tabel de evaluare a propunerii de clasare pentru clădirea de pe Strada Petofi Sandor nr. 1

Sursa: Autori studiu; SC Logic Plan SRL, Studiul de Fundamentare istoric P.U.G.

5. CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 2

Această clădire este situată în partea estică a zonei centrale construite protejate și este accesibilă prin intermediul străzii Petofi Sandor. În prezent aceasta nu are o construcție vecină în partea de lot orientată către strada Gall Sandor, creând astfel un calcan liber, această problemă va fi rezolvată odată cu ridicarea unei construcții în cadrul terenului liber vecin sau prin integrarea estetica a acelui calcan (precum arta stradală).



Figura 13 - Clădire – Strada Petofi Sandor nr. 2

Sursa: SC ATR Line SRL, Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta Gh. Coșbuc) monument istoric HR-II-a-B-12721 – Arhivă poze vechi (jos)

În ceea ce privește vechimea acestei construcții conform Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta GH. COȘBUC) monument istoric HR-II-a-B-12721, realizat în anul 2008, anul construirii acesteia este între anii 1905 și 1910. Această casă a fost construită, conform sursei anterior amintite de către Cseh Áron, la parterul acesteia funcționând o măcelărie, iar curtea era dedicată atelierelor, grajdurilor pentru cai și căruțe.

Arhitectural construcția se încadrează în cadrul stilului art-nouveau fiind caracterizată de forme curbe și ondulatorii ale construcției, marcate de frontonul curb cu gol circular, arcul în semicerc aferent golului destinat intrării de la parter, dar și golurile teșite ale ferestrelor de la primul etaj. Caracteristicile stilului sunt: dinamismul, mișcarea, asimetria și liniile curbate, acestea fiind inspirate din natură încercând să re Creeze



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



formele plantelor și/sau ale florilor.

Multe din elementele de decor originale sunt păstrate într-o stare bună precum: florilor specifice baroc cărora li se adaugă tulpini lungi, frunze cu detalii realiste (nervuri), diverse categorii de flori, pe fațadă fiind conturate buchete și plante, surprinse în diferite stadii de dezvoltare. De asemenea pe lângă motivele vegetale sunt reliefate și motive antropomorfe vast decorate. O caracteristică a acestui stil este și apariția unui blazon cu inscripția unor inițiale.

Acestea detalii, mai sus menționate sunt realizate din mortar pe bază de ciment și beton. Majoritatea materialelor utilizate în mod primordial pentru acest stil fiind: fierul, sticla, ceramica și betonul, datorită flexibilității și a capacității lor de a fi modelate. După cum se poate observa balustrada aferentă balconului este din fier modelat în forme curbe.

Clădirea conservă foarte bine aspectul inițial al acesteia, cu tâmplăria parțial originală păstrată și cu o vitrină dedicată activităților comerciale la parterul imobilului. Cromatic culoare este bine integrată fiind vopsită unitar într-o nuanță deschisă de bej.

Mai jos este detaliată evaluarea prin aplicarea criteriilor de evaluare a clădirilor propuse spre clasare în conformitate cu criteriile descrise în Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare, în urmă cărora a rezultat clasarea clădirii situate pe strada Petofi Sandor nr. 2 ca monument istoric în grupa B:

criterii	Calificativ	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică
Vechime					●	
imobil ridicat până în anul 1775						
imobil ridicat între anii 1776-1830						
imobil ridicat între anii 1831-1870						
imobil ridicat între anii 1871-1945	✓					
imobil ridicat între anii 1946 și cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare						
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică			●			
coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică	✓					
reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil	✓					
semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică sau etnografică	✓					
plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor						
componente artistice valoroase	✓					
instalații și componente tehnice valoroase						
calitatea amenjării peisajere						
valoarea diferitelor părți componente și ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter	✓					
elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea						
relația cu contextul urban și natural, apartenența la un ansamblu sau sit construit ori natural, păstrat parțial sau total	✓					
reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii	✓					
Frecvență Raritate și unicitate				●		
unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor						
raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică						
tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă	✓					
frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit	✓					
Valoare memorial-simbolică				●		
imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități	✓					
construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice						
prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local	✓					
dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale						
Vechime	mare	medie	medie			
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică						
Frecvență Raritate și unicitate						
Valoare memorial-simbolică						
Total	0	0	1	3	0	
	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică	

Figura 14 - Tabel de evaluare a propunerii de clasare pentru clădirea de pe Strada Petofi Sandor nr. 2

Sursa: Autori studiu; SC Logic Plan SRL, Studiul de Fundamentare istoric P.U.G.

6. CLĂDIRE – STRADA PETOFI SANDOR NR. 51

Această clădire este situată în partea sud estică a zonei centrale construite protejate și este accesibilă prin intermediul străzii Petofi Sandor.



Figura 15 - Clădire – Strada Petofi Sandor nr. 51

Sursa: Autori studiu; SC Logic Plan SRL, Studiul de Fundamentare istoric P.U.G.

În ceea ce privește vechimea acestei construcții conform Studiul de Fundamentare P.U.Z. pentru reglementarea fațadelor din cadrul Ansamblului Urban strada Petőfi Sándor – Márton Áron (fosta GH. COȘBUC) monument istoric HR-II-a-B-12721, realizat în anul 2008, anul construirii acesteia este în anul 1860. Inițial construcția a aparținut lui Sprencz Pal ai cărui moștenitori, conform inscripțiilor semnalate la nivelul plăcii aflate pe fațada clădirii, această clădire a fost vândută și cumpărată pentru suma de 6.500 de florini în anul 1887 în data de 9 octombrie de către Episcopia Reformată fiind și astăzi sediul Parohiei și sală de rugăciune reformată.

Arhitectural clădirea se încadrează în stilul Eclectic, având atât elemente drepte cât și curbe care definesc fațada acestei clădiri. În prezent clădirea este bine conservată fiind păstrată tâmplăria din lemn originală și vopsită în culori neutre (gri), elementele de decor geometrice sunt păstrate precum: ancadramentele aferente golurilor și elementele verticale ce marchează estetic etajul. Un element care este caracterizat de neregularitate este balustrada balconului, aceasta este din metal și este modelat astfel încât să mimeze elementele vegetale și florale. Acoperișul nu păstrează materialul pentru acoperirea inițial, dar este înlocuit cu același material, mai exact țigla ceramică. Un aspect negativ este marcat de probleme cu umezeala pe care această construcție le prezintă la nivelul inferior al parterului. Un aspect important de menționat este și valorificarea spațiului verde și a curții interioare de care aparține de aceasta.

Mai jos este detaliată evaluarea prin aplicarea criteriilor de evaluare a clădirilor propuse spre clasare în conformitate cu criteriile descrise în Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare, în urmă cărora a rezultat clasarea clădirii situate pe strada Petofi Sandor nr. 51 ca monument istoric în grupa B:

Criteria	Calificativ	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică
Vechime				●		
imobil ridicat până în anul 1775						
imobil ridicat între anii 1776-1830						
imobil ridicat între anii 1831-1870	✓					
imobil ridicat între anii 1871-1945						
imobil ridicat între anii 1946 și cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare						
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică				●		
coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică	✓					
reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil	✓					
semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică sau etnografică	✓					
plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor componente artistice valoroase						
instalații și componente tehnice valoroase						
calitatea amenajării peisajere						
valoarea diferitelor părți componente și ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter	✓					
elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea						
relația cu contextul urban și natural, apartenența la un ansamblu sau sit construit ori natural, păstrat parțial sau total	✓					
reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii	✓					
Frecvență Raritate și unicitate					●	
unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor						
raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică						
tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă	✓					
frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit	✓					
Valoare memorial-simbolică					●	
imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități	✓					
construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice						
prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local	✓					
dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale						
Vechime	mare	medie				
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică	mare	medie				
Frecvență Raritate și unicitate						
Valoare memorial-simbolică						
Total	0	0	2	2	0	
	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică	

Figura 16 - Tabel de evaluare a propunerii de clasare pentru clădirea de pe Strada Petofi Sandor nr. 51

Sursa: Autori studiu; SC Logic Plan SRL, Studiul de Fundamentare istoric P.U.G.

7. CIMITIR – STRADA STRADA TOPLIȚA, NR. 138/A

Acest cimitir este poziționat în partea nordică a extremității intravilanului municipiului Miercurea Ciuc, în zona Toplița Ciuc, la intersecția mai multor străzi precum: Strada Câmpul Mare, Strada Toplița/DN12 și Drumul Național DN12A. Acesta este situat adresa Strada Strada Toplița, Nr. 138/A.



Figura 17 - Cimitir - Strada Toplița, Nr. 138/A

În ceea ce privește vechimea acestui monument memorial și funerar, sursele istorice prezintă informații restrânse în acest sens, însă mormintele păstrate până în prezent, 11 la număr, reprezintă dovezi ale continuității istorice a acestui loc, din inscripțiile vizibile la nivelul capetele de morminte se disting ani cuprinși între 1871 și 1884. acest fapt semnalând vechimea cimitirului ca fiind cuprinsă în jurul celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea.

În plus, conform site-ului Arhiepiscopiei Romano-Catolice Alba-Iulia despre vechimea și istoria cimitirelor

din zona Toplița Ciuc sunt consemnate următoarele: „Primul cimitir din Toplița a fost cimitirul capelei Sfântul Laurențiu. Al doilea este situat pe o suprafață de aproape 1 hectar în spatele sanctuarului Nepomuk, la intersecția drumului Delnei, iar al treilea este situat pe o suprafață de 2 hectare în spatele bisericii parohiale. Nu există documentație scrisă despre momentul construcției micii capele din Nepomuk. Pe de altă parte, Balázs Lajos, preot paroh născut în Toplița și născut în 1892, a consemnat în scrierile sale de istorie contemporană: „Știu de la bunicul meu că Capela Sfântului Ioan Nepomuk se află în locația sa actuală din timpuri imemorabile. Această capelă a îndrumat cruciada lui Felcsík și Gyergyó către biserica parohială Csíksomlyó.” Astfel cimitirul propus spre clasare este parte a unei istorii aparținând comunității romano-catolice din zona Toplița Ciuc (din cadrul municipiului Miercurea Ciuc) fiind constituit în jurului celei de a doua jumătății a secolului al XIX-lea.

Plăcile funerare păstrate în prezent sunt reduse în dimensiuni și prezintă o uzură vizibilă fiind astfel o dovadă a vechimii acestora. Acest cimitir era parte din cadrul unui teren mai amplu dovadă fiind analiza Hărții Istorice Militare din anii 1869-1887 din cadrul Planșei nr. 1.1. – Evoluția istorică a Municipiului Miercurea Ciuc.

Mai jos este detaliată evaluarea prin aplicarea criteriilor de evaluare a imobilelor propuse spre clasare în conformitate cu criteriile descrise în Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare, în urmă cărora a rezultat clasarea cimitirului situat pe Str. Toplița Nr. 138/A ca monument memorial și funerar (IV) în grupa B:

Criterii	Calificativ	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică			
Vechime					●				
imobil ridicat până în anul 1775									
imobil ridicat între anii 1776-1830									
imobil ridicat între anii 1831-1870									
imobil ridicat între anii 1871-1945	✓								
imobil ridicat între anii 1946 și cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare									
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică					●				
coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică									
reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil	✓								
semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică sau etnografică	✓								
plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor									
componente artistice valoroase									
instalații și componente tehnice valoroase									
calitatea amenjării peisajere									
valoarea diferitelor părți componente și ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter	✓								
elementele de mobilier interioară sau exterioră care fac parte integrantă din acestea									
relația cu contextul urban și natural, apartenența la un ansamblu sau sit construit ori natural, păstrat parțial sau total									
reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii	✓								
Frecvență Raritate și unicitate						●			
unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului									
dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor									
raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică									
tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă	✓								
frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit									
Valoare memorial-simbolică					●				
imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități	✓								
construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice									
prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local	✓								
dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale									
Vechime	medie	mică	Frecvență Raritate și unicitate	Total	0	0	0	3	1
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică	medie	mică	Valoare memorial-simbolică	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică	

Figura 18 - Tabel de evaluare a propunerii de clasare pentru Cimitir - Strada Toplița, Nr. 138/A

8. CIMITIR – SITUL CU VALOARE DE PEISAJ CULTURAL – DEALUL ȘUMULEU, NR. 138/A, ȘUMULEU-CIUC



Figura 19 - Dealul Șumuleu

Dealul Șumuleu, situat în partea central-nordică a municipiului Miercurea Ciuc, în cartierul Șumuleu-Ciuc,

este un masiv vulcanic, care, din punct de vedere geografic se înscrie în Depresiunea intramontană Ciuc. Acest masiv este alcătuit din două culmi distincte, Dealul Șumuleu Mare (Nagysomlyó) care atinge altitudinea de 1033m și Dealul Șumuleu Mic (Kissomlyó) cu o altitudine maximală de 834m. Pe versantul vestic al celui din urmă se află Mănăstirea și Bazilica Franciscană, în timp ce pe platoul vârfului se concentrează capelele istorice. În șaua dintre cele două culmi se regăsește spațiul liturgic al pelerinajului.

Dealul Șumuleu este elementul principal de relief proeminent care domină întreaga depresiune în care se află UAT-ul, iar această vizibilitate îi conferă amplasamentului un rol de reper teritorial. Etnograful, călătorul și omul politic Orbán Balázs, descrie zona astfel „La sud-est de Somlyó se ridică în formă de con dealul Nagy-Somlyó, acoperit cu pădure de fag; la poalele lui s-a așezat un alt dâmb rotund care se înalță abrupt chiar deasupra satului, imitându-i forma. Acesta este Kis-Somlyó, numit și Calvaria, al cărui vârf este încoronat de capele vizibile de departe, iar pe versantul său abrupt și tufos urcă poteci marcate cu cruci.” Această descriere a lui Orbán Balázs, care a trăit între 1830 și 1890, relevă faptul că recunoașterea dealului ca loc de pelerinaj datează de dinainte de secolul XIX.

Pe versantul vestic al Dealului Șumuleu se distinge traseul ritualic structurat și recunoscut ca Drumul Crucii (Jézus hájója — Urcușul lui Iisus). Acest traseu pornește de la poalele dealului, pe versantul abrupt spre Capela Salvator. De-a lungul acestui drum se află popasurile în care pelerinii se opresc și se roagă, marcate prin 14 cruci vechi din piatră, denumite cruci staționale și care simbolizează locurile în care Isus s-a oprit pe Golgota – Drumul Crucii. Cea mai veche cruce din piatră care se mai păstrează pe acest traseu poartă inscripția 1868, însă practica ritualului de urcare spre capele este atestată documentar anterior acestui an. Dovada acestui fapt este reprezentată de cele trei capele monument istoric, Capela romano-catolică „Passio” (secolele XV-XVII), Capela romano-catolică „Salvator” (secolele XV - XVII) și Capela Sfântul Anton (1661. transf. 1773).

Mohay Tamás menționează în lucrarea sa, „Pelerinajul de Rusalii de la Csíksomlyó. Istorie, origini, tradiție” faptul că procesiunea religioasă de pe Dealul Șumuleu este atestată încă din anul 1567, fiind strâns legată de momentul istoric în care principele Ioan Sigismund a încercat să-i oblige pe locuitorii Scaunului Ciuc să treacă la religia unitariană, trimițând o armată. Preotul din acea vreme a adunat locuitorii și a pornit spre Șumuleu-Ciuc pentru a înfrunta armata, însă bătălia nu a mai avut loc, conducătorii armatei realizând că un război intern era lipsit de sens. Retragerea pașnică a armatei a fost considerată o minune a Mariei, astfel că preotul a promis să conducă pelerinajul la Șumuleu Ciuc în fiecare sâmbătă de Rusalii.

Propunerea Dealului Șumuleu ca Sit cu valoare de peisaj cultural este argumentată nu doar de vechimea practicii pelerinajului, dar și de reziliența acestei practici în fața presiunilor istorice.

Mănăstirea Franciscană (monument istoric înscris în LMI) a fost devastat și incendiat împreună cu cetatea Miko în timpul invaziei turco-tătare în 1661, însă, deși locuitorii fie au pierit fie au fost luați în robie, mănăstirea a fost reconstruită, iar pelerinajul pe deal a continuat.

Cea mai concludentă dovadă a rezilienței locului a fost reprezentată însă de perioada regimului comunist. Din 1949, pelerinajul a deranjat profund regimul comunist, iar orice adunare religioasă de masă era considerată o sursă de pericol politic. Procesiunea și evenimentele din afara bisericii au fost astfel interzise, drept urmare la Șumuleu se organizau exerciții militare și numeroși observatori erau trimiși în mod clandestin la fața locului. Cu toate acestea, după interzicerea din 1949 a pelerinajului public, timp de patruzeci de ani sărbătoarea a continuat pe ascuns, credincioșii urcând individual sau în grupuri mici.

Mai jos este detaliată evaluarea prin aplicarea criteriilor de evaluare a imobilelor propuse spre clasare în



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



conformitate cu criteriile descrise în Ordinul 2.260 din 18 aprilie 2008 privind aprobarea Normelor Metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice cu modificările și completările ulterioare, în urmă cărora a rezultat clasarea Dealului Șumuleu situat în cartierul Șumuleu-Ciuc ca sit cu valoare de peisaj cultural în grupa A:

Criteria	Calificativ	excepțional	foarte mare	mare	medie	mică
Vechime		●				
imobil ridicat până în anul 1775	✓					
imobil ridicat între anii 1776-1830						
imobil ridicat între anii 1831-1870						
imobil ridicat între anii 1871-1945						
imobil ridicat între anii 1946 și cu 50 de ani înaintea propunerii de clasare						
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică				●		
coerența planimetrică și structurală, precum și concepția tehnică	✓					
reprezentativitatea pentru o epocă istorică, un autor sau stil						
semnificația pentru o anumită arie istorico-geografică sau etnografică						
plastica arhitecturală a fațadelor și a interioarelor						
componente artistice valoroase						
instalații și componente tehnice valoroase						
calitatea amenajării peisajere	✓					
valoarea diferitelor părți componente și ponderea celor care conferă imobilului un anumit caracter	✓					
elementele de mobilare interioară sau exterioară care fac parte integrantă din acestea						
relația cu contextul urban și natural, apartenența la un ansamblu sau sit construit ori natural, păstrat parțial sau total	✓					
reprezentativitatea în cadrul unui program, unor politici urbane sau al unor tipologii						
Frecvență Raritate și unicitate		●				
unicitatea imobilului, componentelor sau ansamblului	✓					
dacă reprezintă cap de serie pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru un autor						
raritatea sau apartenența la o serie restrânsă pentru o zonă istorico-geografică, etnografică sau pentru o perioadă istorică	✓					
tipicitatea pentru o zonă istorico-geografică, etnografică, pentru un stil sau pentru o epocă	✓					
frecvența obiectivelor valoroase într-un ansamblu istoric constituit	✓					
Valoare memorial-simbolică		●				
imobilele legate de anumite momente și locuri istorice, culturale, politice sau sociale, precum și cele reprezentative pentru anumite personalități	✓					
construcțiile anterioare dispărute, de importanță istorică recunoscută, atestate prin orice surse, documentare sau arheologice	✓					
prezența în memoria comunității, la nivel european, național sau local	✓					
dacă imobilul respectiv este legat de anumite tradiții locale	✓					
Vechime	Frecvență Raritate și unicitate	Total	2	1	0	1
Valoare arhitecturală, artistică și urbanistică	Valoare memorial-simbolică		excepțional	foarte mare	medie	mică

Figura 20 - Tabel de evaluare a propunerii de clasare pentru Dealul Șumuleu

ANEXA NR. 6 ORGANIZAREA PROFILELOR STRADALE – SECȚIUNI CARACTERISTICE

Secțiunile caracteristice pentru organizarea profilelor stradale pot fi consultate în planșa de „A-03.0, A-03.1, A-03.2, A-03.3, A-03.4 și A-03.5: Reglementări urbanistice” și în planșa de „A-05: Circulații și Accesibilitate”

ANEXA NR. 7 SECȚIUNI CARACTERISTICE PENTRU PARCAJE COLECTIVE DE CARTIER

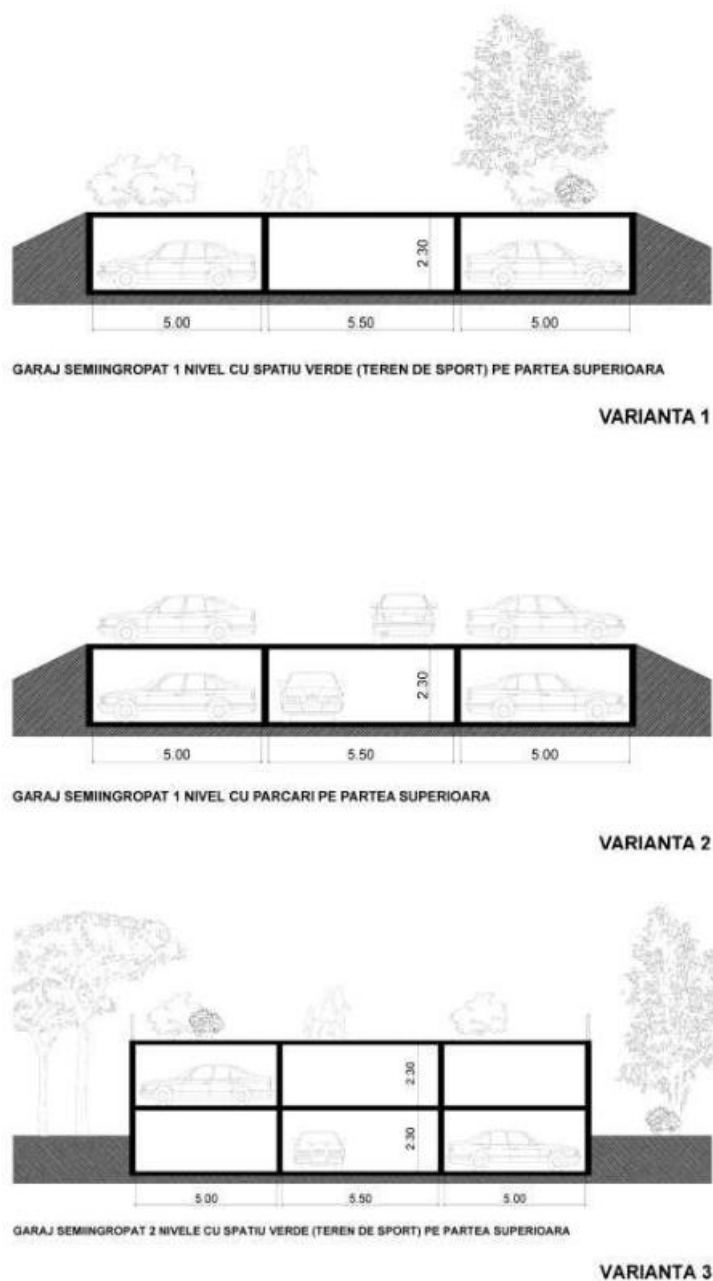


*Figura 21 - Secțiuni caracteristice pentru parcaje colective de cartier cu două niveluri
sursa: S.C. Planwerk SRL (elaboratorul PUG Miercurea Ciuc aprobat prin HCL 376/2018)*



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



ANEXA NR. 8 REGULI DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR

R1. REGULI DE INTERVENȚIE CU CARACTER GENERAL, APLICABILE ATÂT ÎN ORAȘUL MIERCUREA CIUC, CÂT ȘI ÎN LOCALITĂȚILE APARTINĂTOARE

A. Specificul local

- (1) Se vor păstra relațiile spațial-volumetrice și densitatea dintre componentele construite ale parcelei cu vecinătățile. Se va evita densificarea insulelor componente ale țesutului urban. Se recomandă adoptarea unui regim de înălțime care să nu depășească $P+2E$, cu excepția zonelor unde acesta este mai înalt (a se vedea ansamblurile de locuințe colective din centrul teritoriului, ce au înălțimi cuprinse între $P+4$ și $P+10+M$).
- (2) Se va evita comasarea sau divizarea parcelor, ținându-se cont de caracteristicile parcelarului istoric păstrat. Modificarea (comasarea sau divizarea) acestuia va fi admisă dacă nu schimbă/alterează imaginea spațiului public și va fi justificată printr-un Studiu de amplasare (exc Recomandarea generală privind regimul de înălțime se aplică diferențiat, în funcție de caracterul specific al fiecărei zone, după cum urmează:
- (3) Pentru zonele construite protejate și nucleul istoric, regimul de înălțime al intervențiilor noi sau al supraetajărilor nu va depăși înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte din vecinătatea imediată. Orice intervenție nouă va respecta ritmul parcelar, aliniamentul și proporțiile gurilor caracteristice fondului construit valoros al zonei, conform reglementărilor detaliate în subcapitolele R3, R4 și R7.
- (4) Pentru localitățile componente cu fond construit vernacular — Șumuleu Ciuc, Toplița Ciuc, Jigodin, se va menține regimul de înălțime predominant P și $P+1$, specific fondului construit tradițional al acestor localități. Construcțiile noi nu vor depăși regimul $D/S+P+1$, cu acoperiș în două sau patru ape, în continuitatea tipologiei tradiționale a zonei. Recomandările detaliate privind materialele, cromatica și elementele constructive sunt prezentate în subcapitolele R5 și R8.
- (5) Pentru zona Dealului Șumuleu — sit cu valoare de peisaj cultural propus spre clasare, sunt interzise construcții noi. Orice intervenție asupra fondului construit existent în perimetrul propus spre clasare va fi condiționată de avizul Ministerului Culturii, conform Legii 422/2001. Se interzic construcțiile care obturează vizibilitatea dealului dinspre axele de acces și din spațiile publice ale cartierului Șumuleu Ciuc.
- (6) Pentru cartierele de locuințe colective socialiste, în cartierele cu fond construit socialist dominant intervențiile noi nu vor depăși regimul de înălțime al fondului construit existent din vecinătatea imediată. Se descurajează supraetajările și mansardările care alterează silueta caracteristică a ansamblurilor existente. epție fac însă Z.I.R.-urile unde nu se recomandă astfel de operațiuni).
- (7) Componentele construite ale parcelei nu vor suferi modificări majore și se va evita modificarea raportului plin-gol pentru a nu genera o imagine nereprezentativă locului și un front la stradă lipsit de coerență și unitate.
- (8) Autoritățile locale vor avea în vedere negocierea cu deținătorii de rețele de utilități pentru realizarea bransamentelor în sistem îngropat, astfel încât să nu fie alterată imaginea urbană și anumite perspective valoroase.



Figura 1 - Exemplu de fond construit care depreciază imaginea urbană prin gabarit și organizare spațial-volumetrică, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

B. Spațiu public și amenajări exterioare

(1) Protejarea acestor relații vizuale dintre cadrul natural și cel construit din UAT-ul Miercurea Ciuc constituie o prioritate. Astfel că orice intervenție asupra fondului construit trebuie să țină cont de următoarele:

(2) Perspectivă spre și dinspre Dealul Șumuleu. Dealul Șumuleu, propus spre clasare ca sit cu valoare de peisaj cultural, constituie reperul vizual dominant al municipiului, în mod special în zona de nord a acestuia, fiind vizibil din majoritatea spațiilor publice ale orașului. Se va proteja astfel perspectiva către Dealul Șumuleu printr-o atenție sporită acordată inserțiilor noi și/sau a extinderilor de verticală/orizontală a celor existente. Reciproc, silueta orașului văzută dinspre deal și din traseele procesionale de pe versantul Dealului Șumuleu nu va fi alterată prin inserții de volum incompatibil cu scara și caracterul zonei.

(3) Perspectivă spre monumentele istorice existente în LMI și spre imobilele propuse spre clasare. Se interzice obturarea vizibilității monumentelor istorice înscrise în LMI și a imobilelor propuse spre clasare prin

inserții de construcții noi, supraetajări sau extinderi pe orizontală ale construcțiilor existente din zonele de protecție ale acestora.

(4) Axul istoric Strada Petőfi Sándor — Strada Márton Áron. Acest traseu constituie principala axă istorică a nucleului urban menținută până în prezent, cu fond construit reprezentativ pentru sfârșitul secolului al XIX-lea și începutul secolului al XX-lea. Se va proteja caracterul continuu al fronturilor stradale de pe acest ax, interzicându-se intervențiile care rup ritmul, modifică aliniamentul stradal sau introduc volume incompatibile cu scara și caracterul arhitectural al fondului construit existent.

(5) Silueta generală a orașului. Se va urmări păstrarea siluetei generale a orașului. Construcțiile noi cu gabarit mare — în special cele colective sau cu funcțiuni publice — vor fi analizate din perspectiva impactului asupra siluetei orașului înainte de emiterea avizelor, printr-un studiu de inserție în context, care va include simulări ale impactului vizual din principalele puncte de perspectivă publice.

(6) Se va menține caracterul de densitate redusă al localităților componente — Șumuleu Ciuc, Toplița Ciuc, Jigodin — prin evitarea parcelărilor care fragmentează excesiv terenurile agricole și fânețele din vecinătatea vetrei construite istorice. Orice nouă parcelare sau lotizare în vecinătatea fondului construit valoros va respecta ritmul și dimensiunile parcelelor istorice din zona respectivă, evitând crearea unor loturi cu dimensiuni incompatibile cu caracterul morfologic al zonei. Se recomandă ca documentația de urbanism — PUG — să stabilească valori de POT și CUT diferențiate pe zone și subzone funcționale, corelate cu caracterul morfologic identificat în prezentul studiu.

(7) Se propune adoptarea unor împrejurimi corelate între ele, astfel încât imaginea rezultată în spațiul public să fie unitară. Pentru evocarea substanței istorice a localității, se pot utiliza modelele împrejurimilor specifice, descrise în Studiul Istoric General, Capitol III - Identificarea valorilor de patrimoniu construit, III.2. Identificarea amenajărilor valoroase.

(8) Se vor evita împrejurimile din elemente prefabricate, realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice neutre sau, similare culorii lemnului.



Figura 2 - Împrejmuiri permise și interzis, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)



Figura 3 - Culori permise și interzise pentru împrejmuiri, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(9) Spațiile verzi dezvoltate de-a lungul străzilor trebuie îngrijite permanent. Se recomandă menținerea și completarea unde este cazul a benzilor verzi care bordează străzile principale și plantarea unor specii de plante caracteristice arealului geografic.



Figura 4 - Utilizarea speciilor locale pentru a evita dezechilibrarea ecosistemului local, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(8) În amenajarea spațiului public se va evita utilizarea materialelor plastice, colorate strident, inclusiv în

cazul locurilor de joacă pentru copii, unde se recomandă folosirea unor aparate de joacă cu structură și materiale organice, din lemn.



Figura 5 - Amenajarea spațiului public – materiale, cromatică, texturi: rândul I și rândul al II-lea – tipuri de pavaje ale spațiilor publice pietonale și elemente de mobilier urban din lemn și piatră; rândul al III-lea - signalistică ce nu depreciază construcții, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(10) Se va evita dispunerea în spațiul public a elementelor agresive de publicitate stradală: panouri publicitare supradimensionate dispuse pe circulațiile pietonale, panouri sau mesh-uri publicitare dispuse pe locuințele colective. Se va evita signalistica agresivă, care ocupă suprafețe mari din fațade sau din spațiul public, care

utilizează cromatică stridentă și iluminare stridentă.

(11) În zonele pietonale amenajate din mediul urban, în special se va acorda o atenție sporită elementelor de mobilier urban și tratării suprafețelor de călcare, astfel încât deplasarea să se efectueze în siguranță și cu posibilitatea de adăpostire în caz de intemperii (spații umbrite și amenajate cu cișmele cu apă potabilă în caz de caniculă, spații de adăpost în caz de ploaie, locuri de ședere și de odihnă). Trecherile de pietoni se recomandă a se trata în așa manieră încât traversarea tuturor tipurilor de pietoni să aibă loc în siguranță prin aducerea la același nivel a carosabilului cu trotuarul, semnalizarea și anunțarea acestora din vreme, conform legii și tratarea cu materiale diferite a zonei de traversare (pavaje, piatră cubică și altele asemenea).

(12) În tratarea elementelor de mobilier urban se recomandă utilizarea materialelor durabile și a unei palete cromatice temperate, nestriente, așa cum este permis și în cazul împrejuririlor, contribuind astfel în mod pozitiv la imaginea urbană și la calitatea spațiului public.

(13) Realizarea elementelor de mobilier urban vor fi utilizate culori naturale, din paleta cromatică similară lemnului și nu materiale plastice colorate strident. Se va acorda o atenție sporită amenajărilor din zonele pietonale astfel încât deplasările să se realizeze în mod confortabil și în siguranță pentru toate categoriile de pietoni.

(14) La amenajarea spațiilor verzi de aliniament se vor utiliza specii locale pentru a evita dezechilibre la nivelul ecosistemului local.

(15) Se propune construirea împrejuririlor care utilizează lemnul, piatra sau metalul și soclul cu o înălțime redusă. Se vor evita gardurile prea înalte, care blochează vizibilitatea înspre și dinspre stradă.

R2. REGULI PENTRU INTERVENȚII ASUPRA MONUMENTELOR ISTORICE ÎNSCRISE ÎN L.M.I SAU PROPUSE SPRE CLASARE ÎN L.M.I.

(1) Conform Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, proprietarii construcțiilor clasate în L.M.I. ca monument istoric, precum și autoritățile administrației publice locale, sunt în totalitate responsabili de prezervarea, promovarea și valorificarea monumentelor istorice, încălcarea obligațiilor și responsabilităților fiind sancționate conform legii.

(2) „Conservarea unui monument presupune conservarea scării cadrului (său). [...] Restaurarea monumentelor istorice se va realiza cu respectul materialului original și a documentelor autentice. Trebuie respectată contribuția valoroasă a tuturor perioadelor ce au contribuit la edificarea monumentului, unitatea de stil nefiind un scop al restaurării. Înlocuirea (re-întregirea) părților lipsă trebuie să se integreze armonios cu întregul, dar în același timp trebuie să fie deosebită de original, astfel încât restaurarea să nu falsifice mărturia istorică. Completările nu pot fi admise decât în măsura în care ele nu împieteză asupra părților de interes ale clădirii, asupra cadrului său tradițional, echilibrului compoziției sale și a relației cu vecinătățile.

(3) Ambientul monumentelor trebuie să facă obiectul unei griji speciale pentru salvagardarea⁴³ integrității și purității sale și asigurarea unei prezentări potrivite.”⁴⁴

(4) De asemenea, prin aplicare criteriilor Ordinului nr. 3.195 din 31 iulie 2023 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de clasare și inventariere a monumentelor istorice, aprobate prin Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2 260/2008, la nivelul zonei centrale construite protejate a municipiului Miercurea Ciuc au fost identificate 6 construcții care pot fi clasate ca monumente istorice toate putând fi încadrată în grupa valorică B. Astfel, pentru construcțiile care sunt propuse spre clasare în baza acestui studiu sunt necesare implementarea unor măsuri de preservare a acestora și a cadrului în care se află.

(5) Intervențiile asupra clădirilor propuse spre clasare se vor realiza similar cu cele pentru clădirile înscrise deja în Lista Monumentelor Istorice.

(6) Datorită valorii deosebite a acestor clădiri, se recomandă demararea cât mai rapidă a procedurilor de clasarea și includere a acestora în Lista Monumentelor Istorice.

(7) În plus față de aceste 6 construcții propuse spre clasare în LMI, se propune clasarea în LMI a Sitului cu valoare de peisaj cultural – Dealul Șumuleu în grupa valorică A. Pentru acesta se impun următoarele recomandări menite să protejeze valoarea culturală, spirituală și peisageră a arealului, asigurând totodată continuitatea practicilor tradiționale asociate acestuia.

(8) Se interzice orice intervenție antropică de natură să altereze valoarea peisajului cultural al Dealului Șumuleu sau care obturează vizibilitatea monumentelor istorice clasate în LMI aflate pe versanții și platoul dealului: Capela Salvator (HR-II-m-A-12720.03), Capela Passio (HR-II-m-A-12720.02) și Capela Sfântul Anton (HR-II-m-A-12720.01).

(9) Sunt interzise în mod explicit construcțiile permanente sau temporare de orice tip în perimetrul sitului, cu excepția intervențiilor de conservare și întreținere a monumentelor istorice existente, realizate cu avizul Ministerului Culturii, așa cum a fost menționat anterior în cadrul acestui capitol.

⁴³ Prin salvagardare se înțelege orice măsură de conservare care nu implică intervenția directă asupra operei

⁴⁴ Carta internațională privind conservarea și restaurarea monumentelor istorice, document elaborat în cadrul “Congresului internațional al arhitecților și tehnicienilor monumentelor istorice” în Veneția, 1964

(10) Este de asemenea interzisă amplasarea de panouri publicitare, instalații, echipamente tehnice sau orice alte elemente care alterează caracterul peisajului cultural și care poate împiedica activitatea procesională, religioasă.

(11) Se interzice defrișarea pădurii de pe versanții dealului, indiferent de suprafața afectată. Orice intervenție silvică va fi condiționată de avizul autorităților competente și va urmări exclusiv lucrări de igienizare și menținere a sănătății masei lemnoase, fără modificarea caracterului pădurii.

(12) Traseului procesional de pe versantul Dealului Șumuleu Mic, inclusiv Drumul Crucii (Jézus hágója) cu cele 14 cruci staționale — îi va fi păstrat în caracterul natural, fără intervenții antropice care să modifice aspectul sau materialitatea traseului. Se impune ca orice lucrare de amenajare sau de întreținere a acestui traseu să utilizeze exclusiv materiale naturale compatibile cu caracterul locului (piatră locală, lemn, pământ stabilizat). Sunt interzise pavajele betonate, utilizarea asfaltului, a dalelor prefabricate sau a oricăror altor materiale industriale. Se interzice amplasarea mobilierului urban, a semnalisticii publicitare sau a oricăror altor elemente care ar putea altera caracterul natural și spiritual al traseului.

(13) Spațiul liturgic destinat pelerinajului anual de Rusalii din coama Dealului Șumuleu va fi păstrat liber de amenajări și de construcții permanente. Altarul în aer liber existent constituie singura construcție permisă în acest perimetru. Nu se admit construcții suplimentare, platforme betonate, parcări, instalații tehnice sau orice alte amenajări permanente care ar modifica caracterul deschis și natural al spațiului liturgic. Amenajările temporare necesare desfășurării pelerinajului anual sunt permise cu condiția eliminării complete după încheierea evenimentului și a utilizării materialelor reversibile, care nu lasă urme permanente asupra terenului, astfel încât după aceste evenimente zona să fie adusă la starea inițială.

(14) În ceea ce privește pârtia de schi KisSomlyó, amplasată pe versantul Dealului Șumuleu Mic, aceasta reprezintă o activitate recreativă, compatibilă cu caracterul sitului în măsura în care nu afectează traseul procesional și vizibilitatea monumentelor istorice de pe platoul dealului. Se admit astfel, intervenții de întreținere, modernizare și funcționare a infrastructurii schiabile existente, inclusiv înlocuirea sau modernizarea instalațiilor de transport pe cablu, a sistemelor de înzăpezire artificială și a clădirilor de servicii aferente, cu condiția menținerii unei amprente la sol de dimensiuni mici. Se admit amenajări complementare de tip bar, punct de închiriere echipamente sau școală de schi, cu condiția ca acestea să se integreze volumetric în caracterul zonei fără a fi vizibile din traseul procesional sau din vârful dealului. Se interzice extinderea domeniului schiabil prin defrișări pentru crearea de noi piste sau instalarea de infrastructură de transport pe cablu în afara perimetrului actual. Orice intervenție de construire nouă va fi condiționată de avizul Ministerului Culturii, conform Legii 422/2001, ulterior clasării sitului.

(15) Conform Articolul 23, Alineatul 1, al Legii 422/2001 „Intervențiile asupra monumentelor istorice se fac numai pe baza și cu respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Patrimoniului Național sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Patrimoniului Național”. Prin intervenții se înțelege conform acestui act normativ:

- a. toate lucrările de cercetare, conservare, construire, extindere, consolidare, restructurare, amenajări peisagistice și de punere în valoare, care modifică substanța sau aspectul monumentelor istorice;
- b. executarea de mulaje de pe componente ale monumentelor istorice;
- c. amplasarea definitivă sau temporară de împrejmuiri, construcții de protecție, piese de mobilier fix, de panouri publicitare, firme, sigle sau orice fel de însemne pe și în monumente istorice;

- d. schimbări ale funcțiunii sau destinației monumentelor istorice, inclusiv schimbările temporare;
- e. strămutarea monumentelor istorice;
- f. amenajări de căi de acces, pietonale și carosabile, utilități anexe, indicatoare, inclusiv în zonele de protecție a monumentelor istorice.
- g. Intervențiile asupra monumentelor istorice și asupra construcțiilor propuse spre clasare vor urmări restaurarea și reabilitarea aspectului general și a elementelor constructive, astfel încât să se obțină conservarea volumetriei și unitatea stilistică.

(16) Nu este permisă modificarea expresiei arhitecturale și nu este permisă alterarea elementelor arhitecturale specifice care conferă valoare monumentelor istorice.

(17) Prin proiectele de restaurare se va urmări readucerea clădirii la forma originală sau la etapa reprezentativă, în funcție de concluziile studiului istoric și a cercetărilor de laborator sau de parament.

(18) Lucrările de eficientizare energetică vor ține cont de prevederile Metodologiei de intervenție pentru abordarea non-invazivă a eficienței energetice în clădiri cu valoare istorică și arhitecturală, Publicată în Monitorul Oficial nr. 1.260 bis din 28 decembrie 2022.

(19) Un aspect important de menționat este că orice intervenție asupra monumentelor istorice prezente în zona centrală construită protejată a municipiului Miercurea Ciuc se va realiza cu respectarea recomandărilor, restricțiilor și permisivităților detaliate într-un Studiu istorico-arhitectural preliminar realizat individual pentru fiecare monument istoric, de către un specialist sau expert atestat Ministerul Culturii.

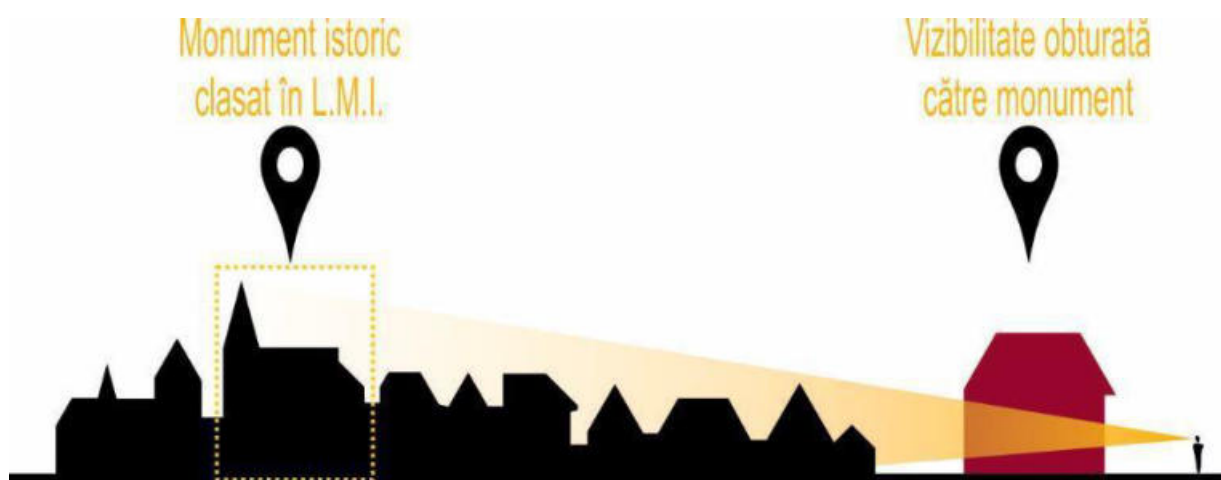


Figura 6 - Interdicția de obturare a vizibilității monumentului istoric determinate, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

R3. REGULI PENTRU INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MARE – REGULI ARHITECTURALE STRICTE

A. Reguli generale

- (1) Se va avea în vedere reabilitarea construcțiilor cu valoare ambientală mare. Se impune stimularea proprietarilor acestor construcții astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze utilizând materiale și tehnici similare celor din momentul realizării.
- (2) Pentru a stabili intervențiile care se pretează cel mai bine fiecărei construcții, în procesul de reabilitare, se recomandă realizarea unui Studiu de parament.
- (3) Se va acorda o atenție sporită decorațiilor prezente pe fațade: cele existente în stare bună se vor menține și se vor reabilita unde este cazul, iar în situațiile în care au fost alterate se vor reconstrui în stilul și tehnicile celor originale.
- (4) Construcțiile cu valoare ambientală mare nu vor suferi modificări majore, se va evita astfel modificarea volumului construit. Prin urmare, nu se admit supraînălțări sau extinderi pe orizontală ale acestor construcții, nu se va modifica raportul plin-gol pentru a nu genera o imagine nereprezentativă locului și un front la stradă lipsit de coerență și unitate.
- (5) O mențiune importantă este legată de intervențiile asupra construcțiilor cu valoare ambientală mare care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în L.M.I. și/sau în interiorul zonei construite protejate, acestea se vor realiza doar cu avizul Direcției de cultura a județului Harghita.

B. Reguli cu privire la elementele constructive

Acoperișul

- (1) Vor fi păstrate proporțiile volumului acoperișului. Nu se vor modifica volumetria și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care acestea au fost alterate de intervențiile ulterioare, caz în care se va reveni în mod obligatoriu la aspectul inițial. În cazul construcțiilor care au acoperiș păstrat în forma inițială, dar este degradat, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- (2) Învelitoarea din tablă cutată sau ondulată, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, va fi înlocuită cu una specifică zonei și în acord cu forma inițială: țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc / țigle ceramice industriale și șită pentru construcțiile tradiționale.



Figura 7 - Materiale permise (rândul I și rândul III – țiglă ceramică, rândul al II-lea - șită) și interzise (rândul al IV-lea - tablă cutată și rândul al V-lea - azbociment) pentru învelitorile acoperișurilor construcțiilor cu valoare ambientală, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(3) Elementele noi de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) nu sunt permise. Dacă însă sunt justificate funcțional și se demonstrează faptul că nu este afectată structura acoperișului clădirii și nici imaginea frontului perceput de la nivelul străzii, se acceptă elemente de iluminare cu condiția ca acestea să ocupe maximum 15% din suprafața pantei respective. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se acceptă și se recomandă utilizarea panourilor de captare a energiei solare în planul acoperișului dacă se pot orienta de asemenea spre interiorul lotului.

Pereții

(4) În cazul construcțiilor cu valoare ambientală, problema cel mai des întâlnită este modalitatea de armonizare cu standardele și normativele în vigoare privitoare la cerințele de rezistență, stabilitate, protecție la foc (în special pentru clădirile cu funcțiuni publice), hidroizolare și izolare termică. Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

(5) În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici utilizate la momentul realizării construcției sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc. Pereții se vor reabilita utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice, fără termoizolare.

(6) Pentru construcțiile cu valoare ambientală mare reprezentative pentru arhitectura tradițională se recomandă utilizarea varului natural stins pentru finisajele finale ale pereților și tavanelor (pentru obținerea unei construcții eco-durabile). De asemenea, pentru construcțiile tradiționale realizate cu pereți din paie și lut, se vor realiza intervenții cu materiale compatibile, elastice, care favorizează transferul vaporilor. Este interzisă folosirea tencuielilor acoperitoare de ciment, care nu sunt permeabile la vapori. Se permit alcătuiți constructive menite să diminueze sau chiar să împiedice capilaritatea, în condițiile în care nu se recomandă impermeabilizarea pe toată suprafața fundației. În ceea ce privește papetul cromatic, pentru aceste din urmă clădiri menționate, se recomandă văruierea pereților exteriori preponderent în alb, dar sunt acceptate și alte culori dacă ele se regăsesc în paletarul original și sunt în concordanță cu culori permise din cadrul acestui capitol.

(7) Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei în care se realizează construcția.



Figura 8 - Culori permise și interzise pentru pereții exteriori, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

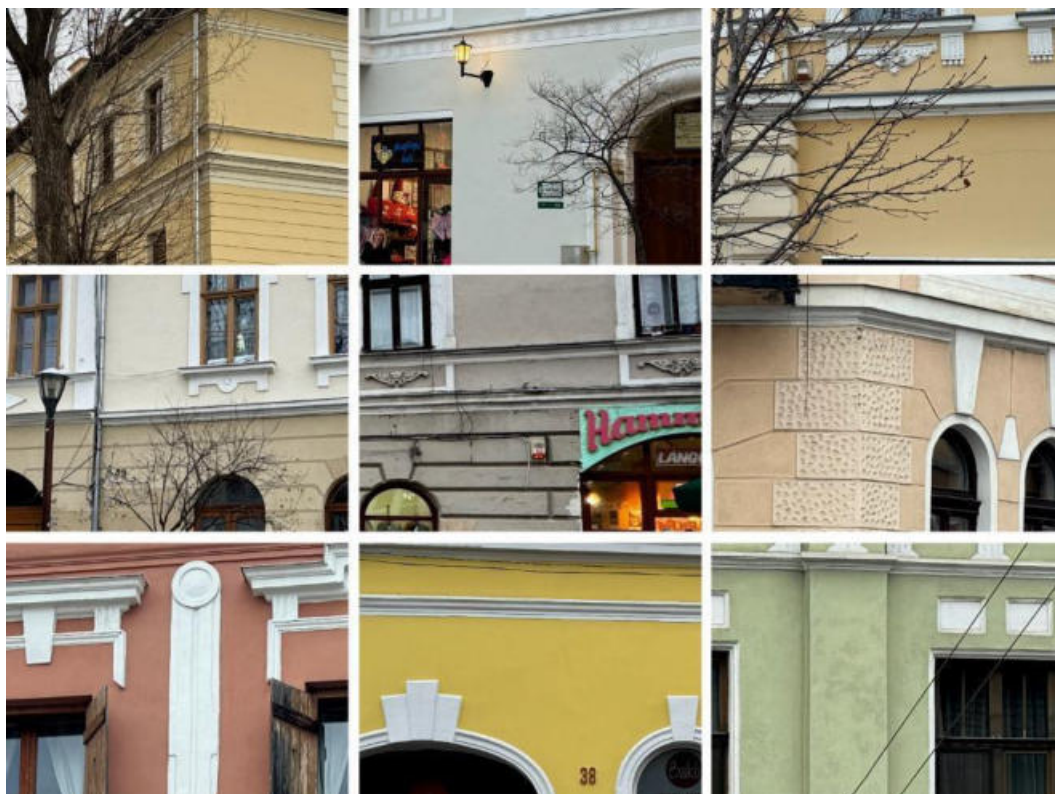


Figura 9 - Culori permise (rândul I și rândul al II-lea) / interzise (rândul al III-lea) pentru pereții exteriori ai



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(8) Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste puternice pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

Socul și fundațiile

(9) Soclurile și fundațiile se vor reabilita și consolida utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

(10) Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală. Se va evita crearea unui contrast între culoarea și textura fațadei și cea a soclului.

Tâmplăriile și golurile

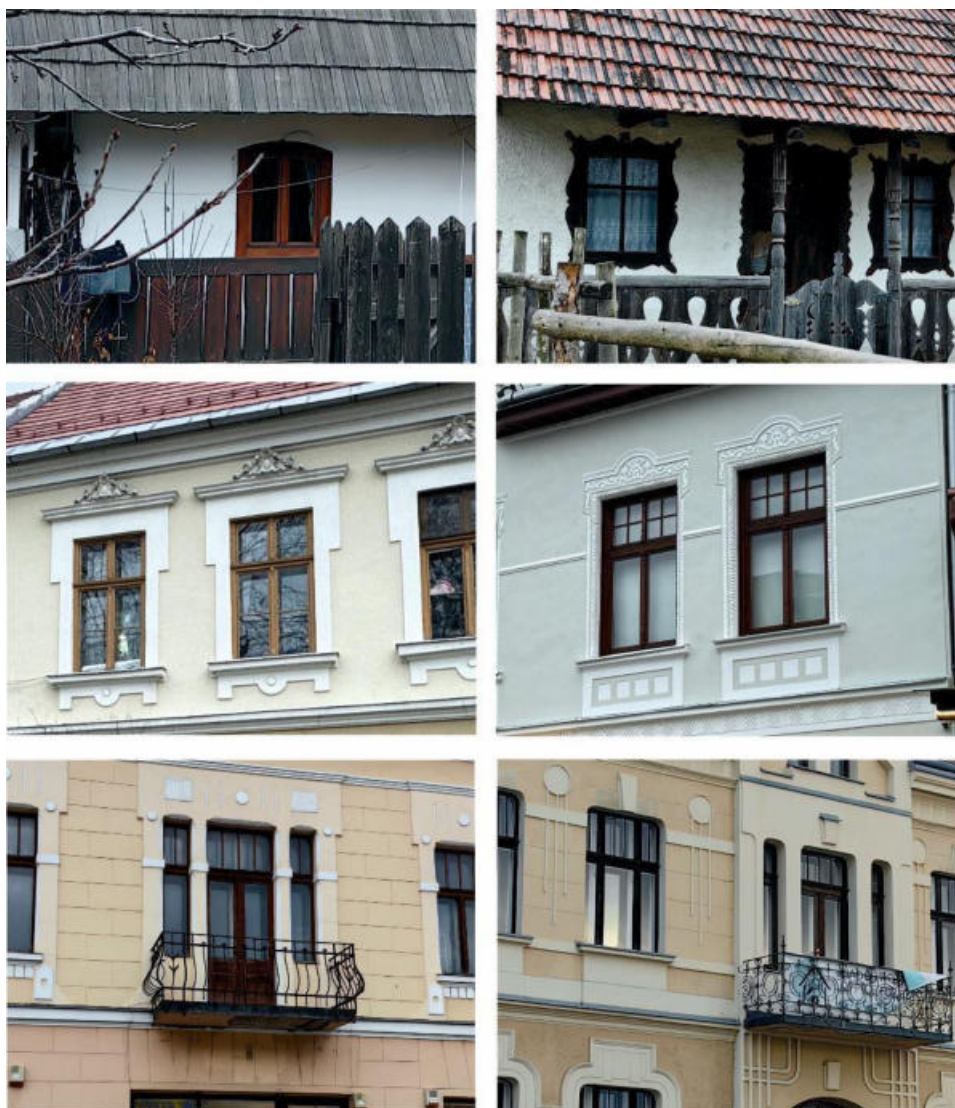


Figura 10 - Tipologii de goluri și ferestre specifice zonei – construcții cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

Ferestrele și ușile

(11) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu nuanțe naturale, cu feronerie metalică. De asemenea, se pot păstra elementele de tâmplărie din metal doar dacă acestea fac parte din elementele originale ale construcțiilor. Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice) sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor.

(12) Tâmplăriile ferestrelor se vor păstra în forma originală, în două foi, geam simplu. Singurele excepții sunt date de construcțiile care păstrează elementele originale, în care componentele de sticlă vor fi păstrate sau recondiționate după forma inițială. Având în vedere faptul că zona de studiu și construcțiile cu

valoare ambientală mare aparțin unei diversități de stiluri arhitecturale, acest lucru influențează și modul de conformare și decorare al ferestrelor. Astfel, se va ține cont în acțiunile de reabilitare ale tâmplăriilor aparținând golurilor ferestrelor și intrărilor de caracteristicile inițiale ale acestor elemente, cu o atenție deosebită acordată ferestrelor încadrate în cadrul clădirilor Art-Nouveau, fiind des prezente la nivelul zonei. Pentru acest stil, golurile sunt caracterizate de o curbură în partea superioară și o decorare mai amplă a tâmplăriei, restul stilurilor prezentând mai degrabă goluri dreptunghiulare cu o împărțire în trei sau patru canaturi cu cercevele în unele cazuri.

(13) De asemenea, ușile din cu tâmplărie din lemn vor fi de asemenea reabilitate după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilitate se vor copia și vor fi înlocuite cu copii.

(14) Nu se va folosi geam bombat, geam reflectorizant sau geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcțiunea o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antiefracție sau antivandalism).

(15) Tâmplăria exterioară și elementele de umbră sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originală, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului. Tâmplăria exterioară și elementele de umbră sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originală, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului.



Figura 11 - Culori permise pentru tâmplării, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadrame, decorațiuni de fațadă)

(16) Este obligatorie, pentru toate categoriile de clădiri încadrate în acest capitol, acolo unde este posibil, păstrarea registrelor orizontale ale clădirilor și elementelor de delimitare a acestora (brâuri, profile orizontale, solbancuri, panotaje reliefate, texturi, palete cromatice diferite etc.).

(17) Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje. Se va păstra aspectul specific unui anumit stil arhitectural pentru construcțiile existente cu soclu încadrat stilistic, iar în cazul în care au fost alterate prin intervenții neadecvate, se vor repara / reface, respectând materialele, cromatica și tehnicile constructive specifice unui anumit stil și specifice locului.

(18) Soluțiile propuse prin proiectele de restaurare și conservare care vizează clădiri cu valoare ambientală mare trebuie să respecte caracteristicile, compoziția arhitecturală și elementele constructive, decorative, morfologice sau volumetrice relevante ale clădirii, specifice stilului arhitectural în care au fost realizate, urmărindu-se păstrarea coerenței arhitecturale a clădirii și păstrarea elementelor identitare care îi conferă valoare. Sunt, astfel, interzise operațiunile de modificare sau eliminare ale elementelor arhitecturale, stilistice care conferă valoare clădirilor.

(19) Având în vedere, faptul că zona de studiu prezintă o varietate de stiluri arhitecturale, în special de la sfârșitul secolului XIX și începutul secolului al XX-lea, este esențială păstrarea elemente de decor originale specifice unui anumit stil arhitectural. Astfel se impune obligativitatea de reabilitarea și păstrare a

elementelor de decor. Pe lângă construcțiile încadrate stilistic în stilurile amintite anterior, se adaugă construcțiile tradiționale, specifice mai degrabă ruralului, cu valoare ambientală mare, cu elementele de decor reduse. Pentru acestea elementele de decor sunt reprezentate de lemnul utilizat pentru realizarea prispei și a foișorului (stâlpi, balustrada, lemnul traforat din partea superioară a prispei/foișorului), dar și elemente geometrice simple, în unele cazuri, care înconjoară golurile ferestrelor orientate spre stradă. Reabilitarea acestor elemente de decor se va realiza cu materiale și tehnici identice cu cele originale, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

(20) Ancadramentele sunt elemente specifice mai multor stiluri arhitectural (Neoclasic, Art nouveau, Eclectic dar și Neoromânesc) prin urmare acestea sunt elemente care conferă valoare construcțiilor. De asemenea, alte elemente specifice Neoclasicului, care se vor păstra sunt reprezentate de frontoanele dreptunghiulare și curbe dar și de cornișele simple.

(21) Pentru stilul Neobaroc, elementele cele mai dese întâlnite în cadru zonei de studiu sunt reprezentate de basoreliefuluri cu motive florale, antropomorfe și animale, baluștri andosați, bosaje, coloane în relief în stil corintic și lucarne circulare, care se vor păstra în starea inițială. Astfel, aceste elemente nu se vor modifica ori elimina.

(22) Un stil care reprezintă un amestec al diferitelor stiluri anterioare acestuia, preluând diverse elemente de decor este stilul Eclectic. Prin urmare, elementele sale de decor se vor păstra, acestea sunt reprezentate de basoreliefuluri cu motive florale, vegetale și antropomorfe, baluștri adosați, bosaje, elemente geometrice de la nivelul fațadelor (romburi), frontoane reinterpretate, friza decorată, dar și ancadramente decorate.

(23) Stilul Art-Nouveau și stilul Secession, sunt stiluri care se regăsesc într-o măsură substanțială în cadrul zonei de studiu, iar construcțiile cu valoare ambientală mare reprezentative pentru aceste stiluri sunt construcții cu un impact estetic puternic la nivelul zonei centrale construite protejate. Prin urmare, elementele de decor (reprezentate de motive florale sau vegetale cu diverse detalii realiste, precum nervuri și aflate în diverse etape de dezvoltare, motive marine, dar și antropomorfe, elemente curbe în relief) se vor păstra și pune în valoare prin intermediul cromaticii. Astfel, este permis ca decorațiunile de fațadă realizate din ipsos sau tencuială să aibă o cromatică mai deschisă decât cea de câmp (restul fațadei), sau se va utiliza aceeași culoare (în cazul în care studiul de parament nu indică alte informații). Acest lucru este aplicabil pentru elementele de decor specifice fiecărui stil de care aparține clădirea cu valoare ambientală mare.

(24) Pentru stilul Neoromânesc, detaliile specifice la nivelul fațadelor care se vor păstra sunt reprezentate de motivele decorative, registrul frizei decorate, registrul ferestrelor, registrul cornișelor puternice, loggia, turnul, coloana, arcul (semicircular), dar și prispa și foișorul.

(25) În cazul în care prin intervenții anterioare, elementele de decor specifice unui anumit stil arhitectural au fost modificate/eliminate trebuie realizat un proiect care să prevadă revenirea la forma inițială a acestora, exclusiv în situațiile în care există documente (relevee, planuri de arhitectură, fotografii) care să ilustreze în detaliu forma originală acestora.

(26) La reabilitarea construcțiilor cu valoare ambientală mare se vor utiliza tehnici și materiale de construcție originale sau similare.

(27) De asemenea, este permis ca decorațiunile de fațadă realizate din ipsos sau tencuială să aibă o cromatică mai deschisă decât cea de câmp (restul fațadei), sau se va utiliza aceeași culoare (în cazul în

care studiul de parament nu indică alte informații).



Figura 12 - Elemente de decor ale fațadei specifice construcțiilor cu valoare ambientală mare aparținând diverselor stiluri arhitecturale permise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

Amenajări exterioare

(28) La realizarea împrejuririlor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

(29) În ceea ce privește materialele permise pentru amenajările exterioare, acestea trebuie să fie în concordanță cu cele specifice, locale precum lemnul, piatra și metalul. Pentru asigurarea unității și a coerenței la nivelul frontului stradal, se vor utiliza împrejuriri care utilizează modelul împrejuririlor specifice, descrise în Studiu Istoric General, Capitol III - identificarea valorilor de patrimoniu construit, III.2. Identificarea amenajărilor valoroase - Împrejuriri. Se va evita ca împrejuririle de la stradă să fie realizată din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului. Împrejuririle laterale și posterioare pot fi vegetale.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Figura 13 - Culori permise și interzise pentru împrejmuiri, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

R4. REGULI PENTRU INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR CU VALOARE ARHITECTURALĂ SAU ISTORICĂ DEOSEBITĂ MEDIE ȘI MICĂ – REGULI ARHITECTURALE STRICTE

A. Reguli generale

- (1) Se va reabilita construcțiile cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită medie și mică. Se impune stimularea proprietarilor acestor construcții astfel încât să nu le demoleze, să le păstreze pe amplasament și să le reabiliteze utilizând materiale și tehnici similare celor din momentul realizării.
- (2) Pentru a stabili intervențiile care se pretează cel mai bine fiecărei construcții, în procesul de reabilitare, se recomandă realizarea unui Studiu de parament.
- (3) În situațiile în care clădirile prezintă decorații pe fațadă se recomandă menținerea și reabilitarea acestora în concordanță cu cele originale și în acord cu stilul arhitectural din care construcția face parte (așa cum a fost descris în R3 Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare arhitecturală sau istorică deosebită mare – Reguli arhitecturale stricte, Reguli cu privire la elementele constructive, secțiunea Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadramente, decorațiuni de fațadă)). În cazul în care acestea sunt extrem de degradate, elementele decorative de pe fațadă se pot elimina sau reinterpretă într-un stil actual, cu condiția ca acest proces să nu deprecieze valoarea arhitecturală a clădirii.
- (4) O mențiune importantă este legată de intervențiile asupra construcțiilor cu valoare ambientală medie și mică care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în L.M.I. și/sau în interiorul zonei construite protejate, acestea se vor realiza doar cu avizul Direcției de cultura a județului Harghita.
- (5) În plus, în cazul intervențiilor de extindere pe orizontală/verticală asupra volumelor construcțiilor cu valoare ambientală medie și/sau mică din interiorul zonelor de protecție ale monumentelor istorice clasate în LMI și/sau în interiorul zonelor construite protejate se va elabora un Studiu de Inserție în context istoric.

B. Reguli cu privire la elementele constructive

Acoperișul

- (1) Vor fi păstrate proporțiile volumului acoperișului. Nu i se va modifica volumetria, numărul de ape și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care acestea au fost alterate de modificările ulterioare, caz în care se va reveni la aspectul inițial. În cazul construcțiilor care au acoperiș păstrat în forma inițială, dar este degradat, se recomandă păstrarea elementelor constructive valoroase și pe cât posibil, repararea și conservarea la nivel cât mai extins. Elementele deteriorate se pot înlocui cu elemente similare, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia. Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului.
- (2) Învelitoarea din tablă cutată sau ondulată, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, va fi înlocuită cu una specifică zonei și în acord cu forma inițială: țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc / țigle ceramice industriale. (vezi figura FIGURA 93 – Materiale permise (rândul I și rândul III – țiglă ceramică, rândul al II-lea - șită) și interzise (rândul al IV-lea - tablă cutată și rândul al V-lea - azbociment) pentru învelitorile acoperișurilor construcțiilor cu valoare ambientală de la subcapitolul VI.4.

(3) Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor cu valoare ambientală mare – Reguli arhitecturale stricte Reguli cu privire la elementele constructive – secțiunea privind Acoperișul).

(4) Elementele de iluminare (luminatoare, ferestre în planul acoperișului), instalații (panouri solare, panouri fotovoltaice, coșuri de fum) sunt permise doar dacă sunt justificate funcțional și vor ocupa maximum 15% din suprafața pantei respective. Pe cât posibil, se vor orienta spre interiorul lotului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local. Se acceptă și se recomandă utilizarea panourilor de captare a energiei solare în planul acoperișului.

Pereții

(5) În cazul construcțiilor cu valoare ambientală, problema cel mai des întâlnită este modalitatea de armonizare cu standardele și normativele în vigoare privitoare la cerințele de rezistență, stabilitate, protecție la foc (în special pentru clădirile cu funcțiuni publice), hidroizolare și izolare termică. Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.

(6) În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici utilizate la momentul realizării construcției sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc. Pereții se vor reabilita utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice, fără termoizolare.

(7) Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei sau stilului arhitectural în care se realizează construcția.

(8) Pentru construcțiile cu valoare ambientală medie și mică ce sunt încadrate în categoria construcțiilor tradiționale, pereții exteriori se vor vărui preponderent în alb, dar se admit și culorile ilustrate mai jos, în funcție de specificul inițial al clădirii. Se recomandă utilizarea varului natural stins pentru finisajele finale ale pereților și tavanelor (pentru obținerea unei construcții eco-durabile).

(9) De asemenea detalii de fațadă, precum ancadramentele pot fi vopsite într-o culoare diferită de cea pereților, dar care să se încadreze cromatic în paletarul permis și să creeze o imagine armonioasă la nivelul fațadelor.

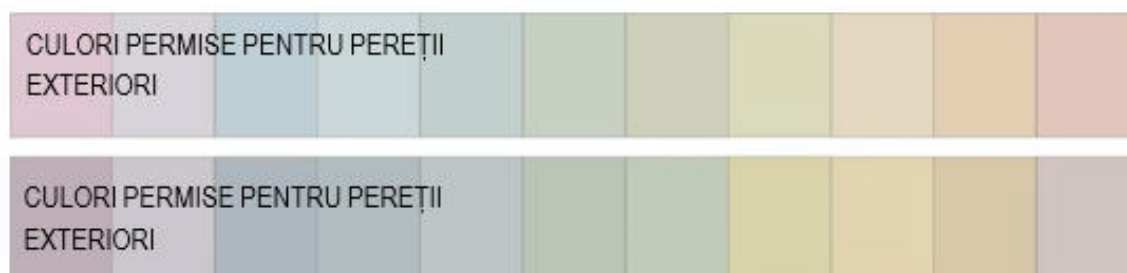




Figura 14 - Culori permise sau interzise pentru pereții exteriori, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)



Figura 15 - Culori permise (stânga – primele două imagini) / interzise (dreapta – ultimele două imagini) pentru pereții exteriori ai construcțiilor cu valoare ambientală mică și medie, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(10) Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste puternice pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

Socul și fundațiile

(11) Soclurile și fundațiile se vor reabilita și consolida utilizând materiale și tehnici identice cu cele inițiale, originare, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

(12) Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală. Se va evita crearea unui contrast între culoarea și textura fațadei și cea a soclului.

Tâmplăriile și golurile

(13) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu nuanțe naturale, cu feronerie metalică. De asemenea, se pot păstra elementele de tâmplărie din metal dacă acestea fac parte din elementele originale ale construcțiilor. Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice) sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor.

(14) Tâmplăriile ferestrelor se vor păstra în forma originală, în două foi, geam simplu. Singurele excepții sunt date de construcțiile care păstrează elementele originale, în care componentele de sticlă vor fi păstrate sau recondiționate după forma inițială.

(15) Reabilitarea elementelor de tâmplărie se va realiza în aceeași manieră cu cea originală. Cele care nu mai pot fi recuperate vor fi copiate și înlocuite cu acestea. Se recomandă reabilitarea întocmai a ferestrelor în două rânduri și înlocuirea sticlei clare vechi cu sticlă clară nouă. Dacă se dorește îmbunătățirea izolării termice, este acceptată montarea unui geam termoizolant montat la interior, în spatele foilor ferestrelor istorice păstrate la exterior, vizibile pe fațadă. Astfel, este interzisă înlocuirea tâmplăriilor ferestrelor cu tâmplării noi alcătuite dintr-o singură foaie și care nu respectă compartimentarea originală.

(16) Nu se va folosi geam bombat, geam reflectorizant sau geam oglindă. În mod excepțional și justificat, atunci când contextul și funcțiunea o impun, se pot folosi și alte tipuri de prelucrări/acoperiri ale sticlei (de exemplu: folii speciale necesare măsurilor antifracție sau antivandalism).

(17) Ușile vor fi de asemenea reabilite după aceleași principii și reguli enumerate anterior, iar cele ce nu pot fi reabilite se vor copia și vor fi înlocuite cu copiile conforme cu caracterul original.



Figura 16 - Culori permise pentru tâmplării, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spațiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Figura 17 - Tipologii de goluri de ferestre specifice zonei identificate – ferestre în 4 și 6 canaturi, cu tâmplărie din lemn vopsit (în culori naturale) – construcții cu valoare ambientală medie și mică – rândul I și rândul al II-lea – permise; rândul al III-lea, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(18) Tâmplăria exterioară, obloanele și elementele de umbrire, sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originală, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. De asemenea, obloanele vor fi obligatoriu din lemn. Se interzice montarea de rulouri din plastic și cutia de rulare aparentă. Se acceptă montarea rulourilor din lemn și cutia de rulare înglobată în perete.

(19) În plus, trebuie avută în vedere tratarea lemnului împotriva focului, a insectelor și a fungilor, asemenea acoperișurilor.

(20) Elementele metalice sau din PVC sunt interzise și se vor înlocui cu lemn.

Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadrame, decorațiuni de fațadă)

(21) Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui. Cromatica va respecta specificul așezării, însă se vor utiliza culori pale care nu intră în contrast puternic cu restul elementelor.

(22) Pentru construcțiile cu valoare ambientală medie și mică care se încadrează într-un anumit stil arhitectural specific perioadei cuprinse între secolul al XIX-lea și al XX-lea, elementele de decor originale se vor păstra și reabilita conform cu originalul acolo unde este posibil. Pentru construcțiile tradiționale specifice mai degrabă ruralului, cu valoare ambientală medie și mică, cu elementele de decor reduse, se impune obligativitatea de reabilitarea și păstrare a elementelor de decor existente. Reabilitarea elemente de decor pentru toate construcțiile cu valoare ambientală mică și medie indiferent de stilul de care aparține se va realiza cu materiale și tehnici identice cu cele originale, urmărind principiile reabilitării monumentelor istorice.

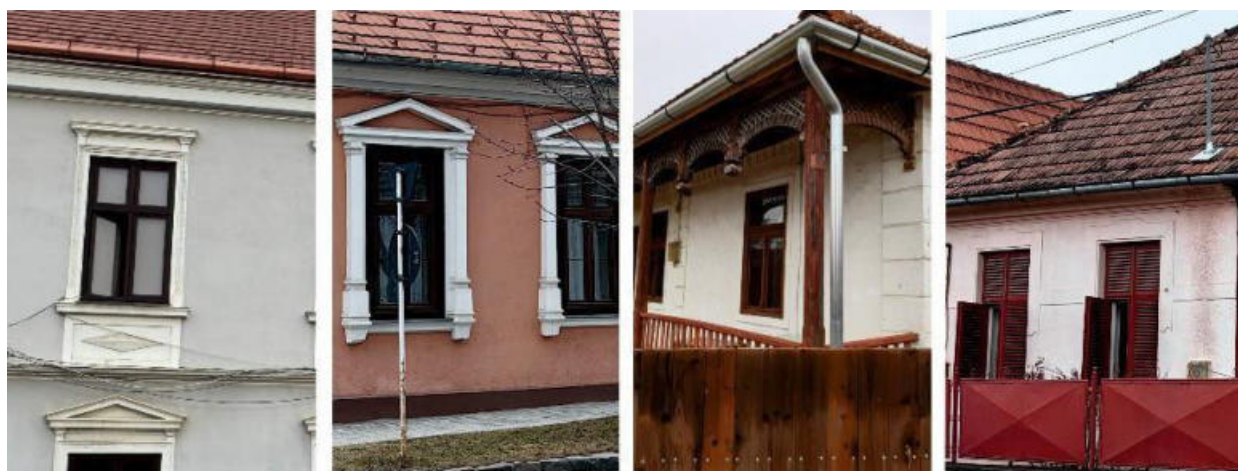


Figura 18 - Elemente de decor ale fațadei specifice construcțiilor cu valoare ambientală medie și mică permise, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(23) În funcție de soluția și de gabaritul construcției, se vor păstra și / sau marca registrele verticale care se încadrează în specificul și scara locală. Elementele de decor ale fațadei se vor păstra și reabilita, acolo unde este cazul, păstrând forma și cromatica inițială, specifică stilului arhitectural în cadrul căruia se

încadrează respectiva clădire.

(24) La streșina acoperișurilor jgheburile și burlanele nu vor fi strălucitoare sau realizate din materiale inadecvate, nu se vor evidenția coloristic la nivelul construcției și vor fi realizate din materiale durabile, adecvate specificului local. Nu se vor folosi elemente din PVC sau polietilenă.

(25) Se interzice închiderea logiilor, a balcoanelor, a prispelor, a foișoarelor sau a zonelor de acces deschise.

Amenajări exterioare

(26) La realizarea împrejuririlor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

(27) În ceea ce privește materialele permise pentru amenajările exterioare, acestea trebuie să fie în concordanță cu cele specifice, locale precum lemnul, piatra și metalul. Pentru asigurarea unității și a coerenței la nivelul frontului stradal, se vor utiliza împrejuriri care utilizează modelul împrejuririlor specifice, descrise în Studiul Istoric General, Capitol III - identificarea valorilor de patrimoniu construit, III.2. Identificarea amenajărilor valoroase - Împrejuriri acolo unde este cazul. Se va evita ca împrejuririle de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului. Împrejuririle laterale și posterioare pot fi vegetale.



Figura 19 - Culori permise și interzise pentru împrejuriri, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

R5. RECOMANDĂRI PENTRU INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE, ALTELE FAȚĂ DE MONUMENTELE ISTORICE ÎNSCRISE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE, PROPUNERILE DE CLASARE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE ȘI CONSTRUCȚIILE CU VALOARE AMBIENTALĂ MICĂ, MEDIE SAU MARE AFLATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE SAU ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE – REGULI ARHITECTURALE STRICTE

A. Reguli generale

(1) În ciuda faptului că fondul construit existent asupra căruia se vor face intervenții de reabilitare nu are o valoare deosebită, se va urmări raportarea la valoarea zonei și țesutului în care se integrează. Astfel, orice intervenție va urmări raportarea la monumentele istorice înscrise în LMI, la construcțiile propuse spre clasare și la cele cu valoare ambientală mare, medie și mică și relația cu vecinătatea directă. În cazul intervențiilor de extindere pe orizontală/verticală asupra volumelor din interiorul zonelor de protecție ale monumentelor istorice clasate în LMI și/sau în interiorul zonelor construite protejate se va elabora un Studiu de Inserție în context istoric.

(2) De asemenea, intervențiile asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI și/sau în interiorul zonei construite protejate se vor realiza doar cu avizul Direcției de cultură a județului Harghita.

(3) În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori pastelate sau nuanțe specifice zonei. Un element specific pentru construcțiile din municipiului Miercurea Ciuc este utilizarea șarpantei pentru acoperiș, care de obicei este în două sau patru ape și este acoperită cu țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc / țigle ceramice industriale. Astfel, nu se va utiliza tabla ondulată, cutată, plăci din țiglă metalică, azbociment sau plăci bituminoase care imită țigla sau șindrila.

(4) Se va evita extinderea unor construcții al căror gabarit rezultat să intre în contrast cu specificul zonei și care astfel să altereze imaginea urbană și unitatea zonei.

(5) De asemenea, se vor reabilita construcțiile existente din zona construită protejată aferentă centrului municipiului Miercurea Ciuc.

B. Reguli cu privire la elementele constructive

(1) Intervențiile asupra construcțiilor după cel de-al Doilea Război Mondial, în special celor individuale tipizate și celor colective specifice perioadei comuniste, se vor face cu atenție, astfel încât să nu fie negată perioada istorică în care a fost construită. Acolo unde anumite elemente ale construcției au fost înlocuite de-a lungul timpului, se va urmări folosirea materialelor originale. Acestea sunt adesea construcții din zidărie, tencuite.

(2) Intervențiile asupra construcțiilor existente se vor face cu atenție, astfel încât să nu fie negată perioada istorică în care au fost construite. Acolo unde anumite elemente ale construcției au fost înlocuite de-a lungul timpului, se va urmări folosirea materialelor originale.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



(3) Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2 sau 4 ape, sau în terasă dacă aceasta se integrează în specificul locului. Această acoperire este destinată în principal construcțiilor colective, pentru construcțiile tip individuale acoperirea se va realiza în patru ape cu țiglă ceramică. În plus, este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade. Se pot utiliza forme curbe doar în situații bine argumentate în care relația de vecinătate o impune.

(4) Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană. Se va acorda o atenție sporită fronturilor create de ansamblurile locuințelor socialiste colective.



AȘA NU - Culori stridente ce marchează prezența balcoanelor
AȘA DA - Închiderea balcoanelor în mod unitar



AȘA NU (dreapta) - Închiderea balcoanelor în mod neunitar, cu materiale distincte; Parter comercial cu signalistică agresivă
AȘA DA (stânga) - Închiderea balcoanelor în mod unitar; Clădire termoizolată în mod unitar; Cromatică neutră în nuanțe calde



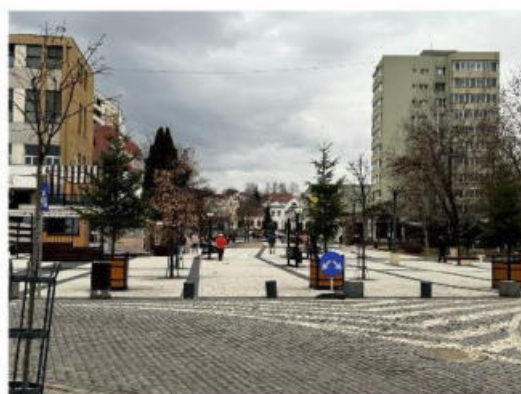
AȘA NU - Fațadă degradată cu balcoane închise în mod neomogen
Parter și etaj 1 tratate în mod distinct; Prezența vopsitoriilor distincte pe fațadă (renovare fragmentată)



AȘA DA - Închiderea balcoanelor în mod unitar;



AȘA NU - Placarea acoperirii zonei de acces cu tablă cutată lucioasă; utilizarea vopsitoriilor necorespunzătoare
AȘA DA - Închiderea balcoanelor în mod unitar



AȘA DA - Închiderea balcoanelor și termoizolarea clădirii în mod unitar;

Figura 20 - AȘA DA / AȘA NU – intervenții asupra construcțiilor socialiste de locuit, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)



Figura 21 - Intervenții ce depreciază clădirile existente: extinderea pe înălțime a volumului și finisarea acestuia cu materiale ce depreciază volumul; ruperea raportului plin-gol de la parter, aspect ce poate pune în pericol și stabilitatea construcției; amplasa, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

Acoperișul

(5) Se va utiliza acoperirea în șarpantă cu 2 sau 4 ape, păstrându-se proporțiile specifice ale volumelor acoperișurilor. Nu se va modifica volumetria și nici materialul învelitorii, cu excepția situațiilor în care cea existentă s-a realizat prin schimbarea materialul original, caz în care se va reveni la forma și materialul original. În cazul deteriorării învelitorii, elementele care nu mai corespund se pot înlocui cu elemente similare, pentru a nu dezechilibra capacitatea portantă de ansamblu a structurii. Intervențiile realizate trebuie să poată fi reversibile, pentru a nu împiedica șansa unei intervenții viitoare, cu materiale și tehnologii noi, ce se pot dovedi benefice în privința calității de ansamblu a obiectului și utilizării optime a acestuia.

(6) Intervențiile vor respecta scara și conformarea acoperișului. Învelitoarea din tablă ondulată sau cutată, azbociment, membrană bituminoasă sau alte materiale sintetice, va fi înlocuită cu una specifică acestui municipiu: țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc / țigle ceramice industriale.

Pereții

- (7) Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.
- (8) În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici specifice perioadei de realizare sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra și se vor restaura toate detaliile istorice de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc. unde este cazul.
- (9) Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate.



Figura 22 - Culori permise și interzise pentru pereții exteriori, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

- (10) Se recomandă folosirea vopselurilor pe bază de var, silicați etc. Pentru finisajele exterioare, se vor folosi culori specifice zonei în care se realizează construcția.
- (11) Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri).

(12) În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

(13) În cazul construcțiilor socialiste de locuire colectivă este permisă termoizolarea clădirilor, doar prin intermediul unui proiect unitar, la nivelul întregului imobil.

Socul și fundațiile

(14) Problemele tehnice se vor remedia cu ajutorul sistemelor moderne, aspectul exterior va fi corectat ținând cont de importanța clădirii și corelat cu propunerile pentru fiecare zonă. Trebuie acordată o mare atenție hidroizolației orizontale în cazul intervențiilor cu beton care favorizează urcarea prin capilaritate a umezelii. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală.

(15) Este interzisă placarea soclului cu imitații de piatră sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic (care nu este specifică zonei) și se acceptă finisarea soclului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri).

Tâmplăriile și golurile

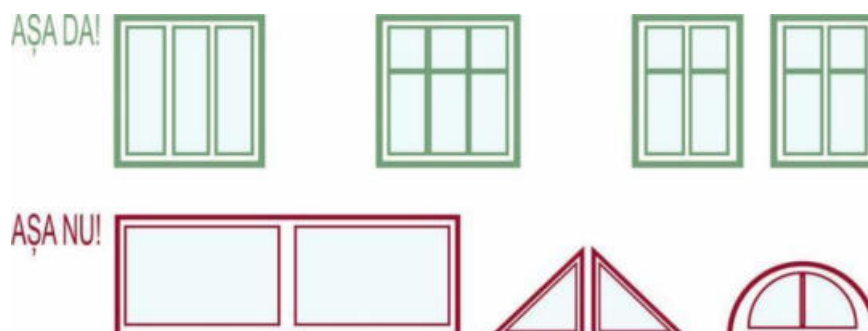
(16) Ferestrele și ușile vor fi realizate din lemn tratat cu ulei de in, ceruit sau vopsit cu soluții naturale, cu feronerie metalică. Elementele valoroase se vor conserva și se vor recondiționa folosindu-se aceleași materiale și tehnici constructive (atât elementele cu forme tipice, cât și cele cu forme atipice) sau se vor înlocui, fără modificarea împărțirii specifice sau a detaliilor.

(17) Pentru construcțiile socialiste sunt acceptate abateri în cazul materialului: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalice, cu condiția să nu fie albe, ci să respecte cromatică tâmplăriei din lemn.

(18) Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi transparent. Nu se vor folosi sub nicio formă geamuri bombate, reflectorizante sau oglindă. Compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol și modul de dispunere a golurilor pe fațade specific fiecărei construcții în parte. Tâmplăria se va monta spre exteriorul peretelui.

(19) Tâmplăriile ferestrelor se vor păstra, acolo unde mai există în formă originală, în două foi și geam simplu. Singurele excepții sunt date de construcțiile care păstrează elementele originale, în care elementele de sticlă vor fi păstrate sau recondiționate după forma inițială.

(20) În cazul în care tâmplăriile originale nu mai pot fi salvate, acestea vor putea fi înlocuite cu mențiunea că și în acest caz lemnul sau metalul este obligatoriu și compartimentarea originală trebuie păstrată.



Figure=a 23 - Recomandări privind forma golurilor pentru ferestre, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(21) Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice, care alterează aspectul inițial. După caz, se vor evita formele curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare / pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite sau dacă nu respectă conformarea originală.

(22) În ceea ce privește ușile, acestea vor fi realizate din lemn sau metal (acolo unde acestea fac parte din componentele inițiale), urmărindu-se pe cât posibil păstrarea și recondiționarea elementelor originale. Tâmplăriile automatizate și alte astfel de sisteme moderne de acces vor fi mascate cu panouri de lemn. Și în acest caz se interzic, asemenea situației ferestrelor, formele ne-specifice: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare/ pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

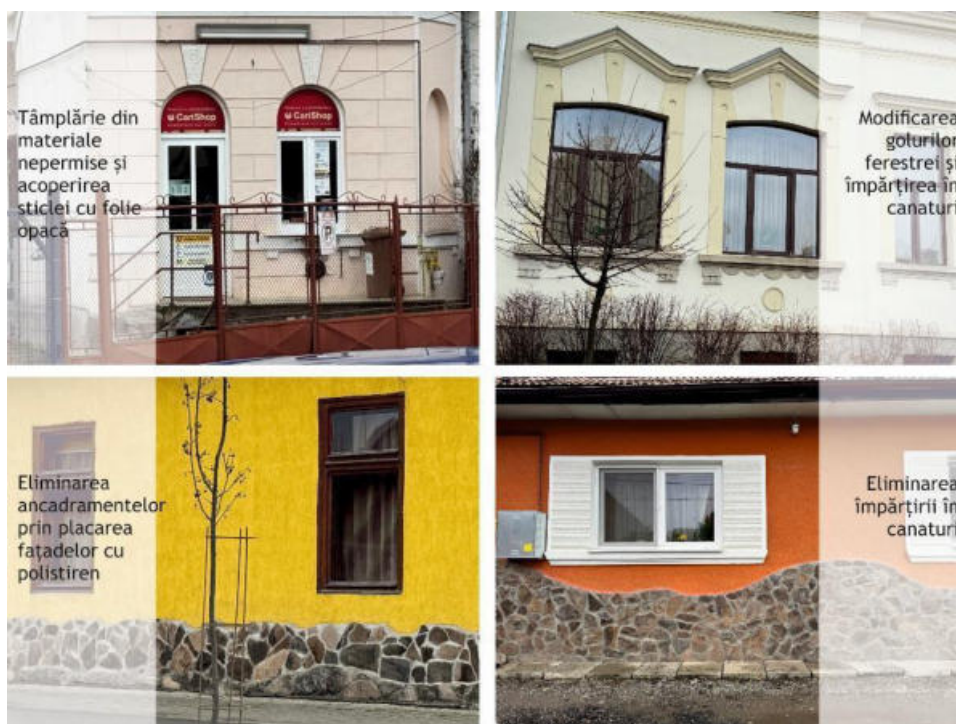


Figura 24 - Exemple negative de modificare a golurilor, a tâmplăriei ferestrelor și a raportului plin-gol, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(23) În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn. Obloanele vor fi obligatoriu din lemn vopsit în culori calde sau naturale. Se interzice montarea de rulouri din plastic și cutia de rulare aparentă. Se acceptă montarea rulourilor din lemn și cutia de rulare înglobată în perete.

(24) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, de preferabil menținând culoarea originală, sau cu pigmenți naturali care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios.



Figura 25 - Culori permise pentru tâmplării, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(25) Trebuie avută în vedere tratarea lemnului împotriva focului, a insectelor și a fungilor, asemenea acoperșurilor.

(26) Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerii realizate artizanal. Culoarele vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriile albe și cele strălucitoare.

Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadrame, decorațiuni de fațadă)

(27) Elemente de decor ale fațadei originale, care evocă caracteristicile unui anumit stil arhitectural se vor păstra și recondiționa, conform cu originalul.

(28) Soclul: va fi marcat vizual prin finisaje, materiale și printr-o decalare față de planul peretelui, iar cromatică va respecta specificul local.

(29) Este permisă închiderea balcoanelor, doar prin intermediul unui proiect unitar de închidere, la nivelul întregului imobil.

(30) Nu este permisă amplasarea aparatelor de aer condiționat pe fațadele clădirilor vizibile din domeniul public.

Amenajări exterioare

(31) La realizarea împrejmuirilor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

(32) Împrejmuirile de la stradă vor realiza în mod specific din lemn, așezat pe un soclu care nu va depăși 50 de cm înălțime. Alte materiale specifice pentru împrejuriri sunt metalul și piatra. Pentru asigurarea unității și a coerenței la nivelul frontului stradal, se vor utiliza împrejuriri care utilizează modelul specific acestui oraș. În toate cazurile acestea nu vor depăși 1,5 m înălțime. Se va evita ca împrejuririle de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, sau neutre.



Figura 26 - Culori permise și interzise pentru împrejmuiri, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(33) Aleile și platformele din incinte se recomandă a fi realizate din suprafețe permeabile. Se acceptă și alei placate cu dale de piatră (de forme regulate sau neregulate) montate pe pat de nisip. Aleile carosabile din incinte vor fi tratate precum drumurile pietruite, fără borduri, interzicându-se suprafețele mari impermeabile de tip beton sau asfalt.

(34) În cazul locuințelor socialiste nu este permisă înlocuirea spațiilor verzi cu platforme betonate sau spații pentru parcare.

R6. RECOMANDĂRI PENTRU INTERVENȚII ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE, ALTELE FAȚĂ DE MONUMENTELE ISTORICE ÎNSCRISE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE, PROPUNERILE DE CLASARE ÎN LISTA MONUMENTELOR ISTORICE ȘI CONSTRUCȚIILE CU VALOARE AMBIENTALĂ MICĂ, MEDIE SAU MARE – REGULI ARHITECTURALE PERMISIVE

A. Reguli generale

- (1) Intervențiile asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare se vor face cu atenție, astfel încât să nu fie negată perioada istorică în care a fost construită. Acolo unde anumite elemente ale construcției au fost înlocuite de-a lungul timpului, se va urmări folosirea materialelor originale.
- (2) Intervențiile asupra construcțiilor din perioada post-comunistă se vor face prin corectarea elementelor volumetrice agresive, materialele de construcție străine caracterului local și prin estomparea culorilor stridente.
- (3) În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori pastelate sau nuanțe specifice zonei.
- (4) Se va evita extinderea unor construcții al căror gabarit rezultat să intre în contrast cu specificul zonei și care astfel să altereze imaginea urbană și unitatea zonei construite protejate.

A. Reguli cu privire la elementele constructive

Acoperișul

- (1) Acoperișul va avea, în mare măsură, aceleași caracteristici prezentate în capitolul anterior, R5.
- (2) Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte. Se admit însă anumite abateri. Aceste abateri se referă la învelitori care pot fi acoperite cu țiglă ceramică sau altfel de învelitori având în vedere condițiile de a fi de o culoare naturală, care să nu afecteze în mod negativ atmosfera și imaginea urbană. Se admit jgheaburi și burlane fără o tratare lucioasă și strălucitoare a tablei.

Pereții

- (3) Ca principiu general, trebuie încercată găsirea unor soluții compatibile cu materialele existente, care să nu influențeze negativ structura și comportamentul acestora în exploatare (ținând cont de zona seismică în care se încadrează construcția), concomitent cu păstrarea a cât mai mult din fondul construit valoros.
- (4) În cazul intervențiilor, dacă expertiza tehnică relevă necesitatea consolidării, arhitectul va propune soluții care să implice folosirea de materiale și tehnici specifice perioadei de realizare sau tehnici specifice secolului XXI care folosesc materiale regenerabile. Se vor păstra, pe cât posibil și se vor restaura toate detaliile istorice

de parament, inclusiv cornișele, bosajele etc. unde este cazul.

(5) Dacă termoizolarea este necesară și demonstrată printr-un studiu de eficiență la faza SF, aceasta se va putea realiza la interior sau la exterior cu ajutorul materialelor organice.

(6) Pentru finisajele exterioare se interzice aplicarea de vopsitorii în culori stridente și saturate.



Figura 27 - Culori permise și interzise pentru pereții exteriori, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(7) Se interzice utilizarea tencuielilor decorative texturate contemporane, cu texturi cu relief pronunțat și culori saturate și crearea unor contraste pe fațade pentru marcarea elementelor de decor sau a elementelor de construcție (goluri, colțuri). În plus, fațadele nu vor fi placate cu faianță sau gresie, nici cu lambriuri sau alte placaje din diverse materiale.

(8) În cazul construcțiilor socialiste de locuire colectivă este permisă termoizolarea clădirilor, doar prin intermediul unui proiect unitar, la nivelul întregului imobil.

Socul și fundațiile

(9) Problemele tehnice se vor remedia cu ajutorul sistemelor moderne, aspectul exterior va fi corectat ținând cont de importanța clădirii și corelat cu propunerile pentru fiecare zonă. Termoizolația se va realiza în aceleași condiții ca cele enumerate anterior, în cazul pereților. Soclul trebuie să fie și el protejat de umezeală.

(10) Este interzisă placarea soclului cu imitații de piatră sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic (care nu este specifică zonei) și se acceptă finisarea soclului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri).

Tâmplăriile și golurile

(11) Se propune respectarea principiilor prezentate la R5. Recomandări pentru intervenții asupra construcțiilor existente, altele față de monumentele istorice înscrise în Lista Monumentelor Istorice, propunerile de clasare în Lista Monumentelor Istorice și construcțiile cu valoare ambientală mică, medie sau mare aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte. Sunt acceptate abateri în cazul materialului: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalice, cu condiția să nu fie albe, ci să respecte cromatica tâmplăriei din lemn, atât pentru locuințele individuale, cât și pentru cele colective.

(12) Însă, este permisă utilizarea geamului termoizolant clar și interzisă folosirea sticlei oglindate, a celei fumurii sau a celei decorative. Pentru construcțiile realizate în perioada post-comunistă unde tâmplăria existentă nu corespunde prevederilor specifice locale, se va înlocui cu tâmplărie conform acestor prevederi.

(13) Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice, care alterează aspectul inițial. După caz, se vor evita formele curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare / pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite sau dacă nu respectă conformarea originală. Astfel, compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol și modul de dispunere a golurilor pe fațade specific fiecărei construcții în parte

(14) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire, obloanele sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feroneria aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerie realizate artizanal. Culoarele vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriele albe și cele strălucitoare.



Figura 28 - Exemple negative de modificare a golurilor, a tâmplăriei ferestrelor și a raportului plin-gol, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(15) Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, a băițurilor în culori diferite de cele ale esențelor specifice lemnului existent în zonă și a lacurilor lucioase.



Figura 29 - Culori permise pentru tâmplărie, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

Elemente de fațadă (coamă, cornișă, brâu, soclu, ancadrame, decorațiuni de fațadă)

(16) Elemente de decor ale fațadei originale, care evocă caracteristicile unui anumit stil arhitectural se vor păstra și recondiționa, conform cu originalul, acolo unde este posibil.

(17) Este permisă închiderea balcoanelor, doar prin intermediul unui proiect unitar de închidere, la nivelul întregului imobil.

Amenajări exterioare

(18) La realizarea împrejmuirilor se va evita utilizarea materialelor sau a elementelor decorative nespecifice precum și a porților monumentale care împrumută stiluri din alte regiuni.

(19) Împrejmuirile de la stradă vor realiza în mod specific din lemn, metal și piatra. Pentru asigurarea unității și a coerenței la nivelul frontului stradal, se vor utiliza împrejmuiri care utilizează modelul specific acestui oraș. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, sau neutre.



Figura 30 - Culori permise și interzise pentru împrejmuiri, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(20) În cazul locuințelor socialiste nu este permisă înlocuirea spațiilor verzi cu platforme betonate sau spații pentru parcare.

R7. REGULI PENTRU CONSTRUCȚII NOI AFLATE ÎN ZONE DE PROTECȚIE SAU ÎN ZONE CONSTRUITE PROTEJATE – REGULI ARHITECTURALE STRICTE

A. Reguli generale

(1) La realizarea noilor construcții se va urmări integrarea acestora în raport cu particularitățile date de construcțiile existente valoroase și de cele cu care se află în relație de vecinătate directă. Astfel, nu se va urmări reproducerea acestor construcții sau copierea unor detalii, ci realizarea unor volume care să ilustreze arhitectura contemporană și care să se raporteze la caracteristicile construcțiilor învecinate: mod de acoperire, raportarea la cornișa construcțiilor învecinate, raportarea la cotele de înălțime ale volumelor sau ale diverselor elemente componente ale fațadei, cum ar fi cota soclului, înălțimea ferestrelor, înălțimea de nivel, etc.

(2) Prin urmare, orice intervenție va urmări raportarea la monumentele istorice înscrise în LMI, la construcțiile propuse spre clasare și la cele cu valoare ambientală mare, medie și mică și relația cu vecinătatea directă. Inserția construcțiilor noi în vecinătatea unor construcții cu valoare ambientală mare, medie sau mică se va studia printr-un Studiu de amplasare și încadrare în imaginea așezării.

(3) De asemenea, inserțiile de construcții noi, care se află în interiorul zonei de protecție a monumentelor istorice înscrise în LMI și/sau în interiorul zonei construite protejate se vor realiza doar cu avizul Direcției de cultura a județului Harghita.

(4) Se va evita realizarea unor construcții cu pereți cortină, în care ponderea sticlei să depășească mai mult de 40% din proporția fațadelor.

(5) În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori pastelate sau nuanțe specifice zonei. Un element specific pentru construcțiile, în special individuale din municipiului Miercurea Ciuc este utilizarea șarpantei pentru acoperiș, care de obicei este în două ape (în special pentru zona central istorică a municipiului) sau patru ape (în special pentru periferia acestuia) și este acoperită cu țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc / țigle ceramice industriale. Astfel, nu se va utiliza tabla ondulată, cutată, placi din țiglă metalică, azbociment sau plăci bituminoase care imită țigla sau șindrila.

(6) Categorii de construcții, în funcție de gabarit și volumetrie:

a. Construcții noi cu gabarit mic ($ACD < 120$ mp) - adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, cabinete medicale, puncte farmaceutice, centre comunitare, spații pentru servicii, etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi $D/S/+P+2E$, iar înălțimea la streășină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m.

b. Construcții noi cu gabarit mediu ($ACD = 120 - 250$ mp) – adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school,), ateliere, spații comerciale și de servicii, etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi $D/S/+P+2E$, iar înălțimea la streășină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m.

(7) Important de menționat este faptul că regimul maxim de înălțime este variabil în raport cu specificul zonei.

(8) Amplasarea pe lot trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului zonei în funcție de accesibilitate, orientare, însorire, curenți de aer, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).

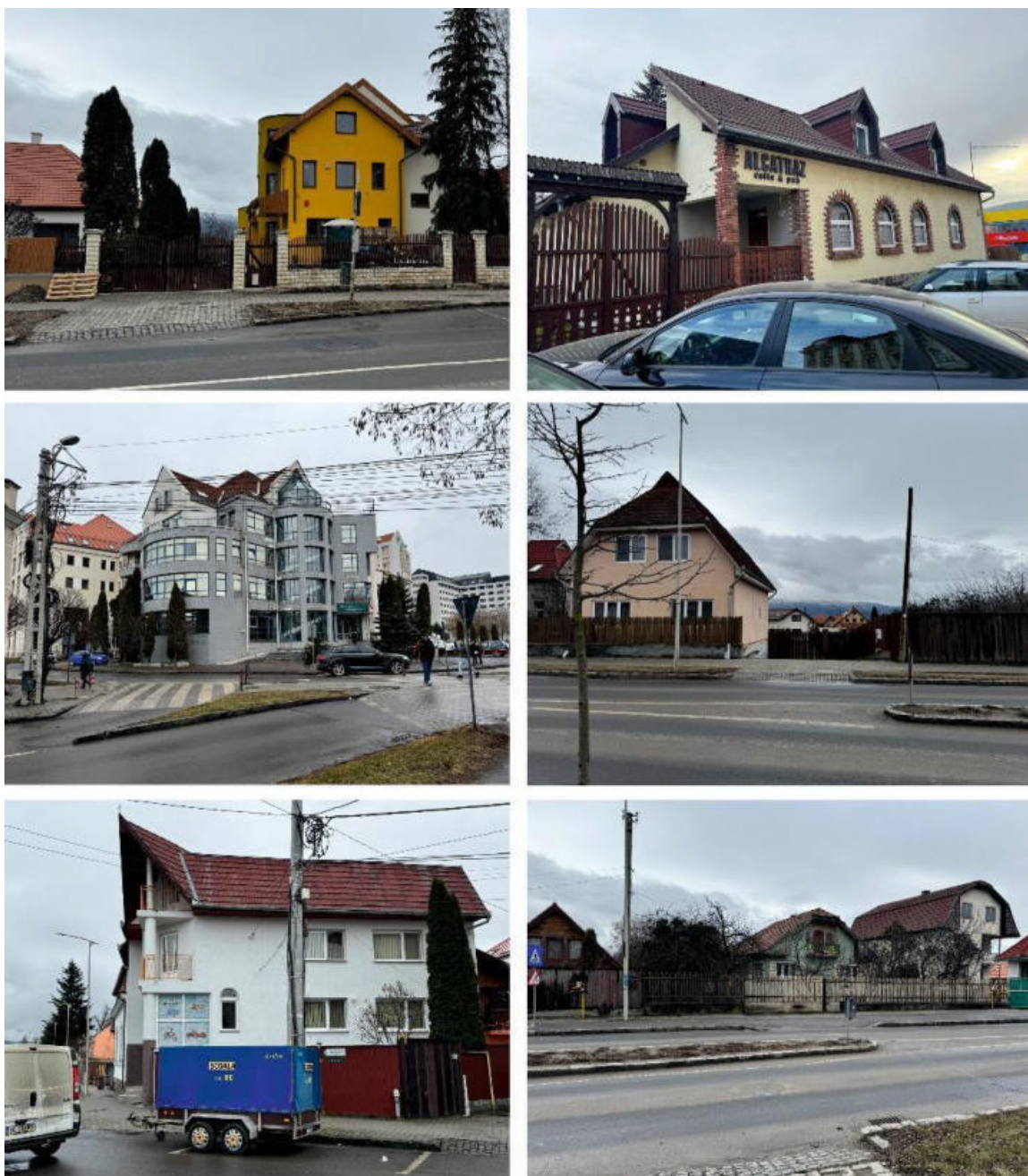


Figura 31 - Construcții noi cu volume agabaritice, cu forme atipice sau care imită elemente stilistice ale construcțiilor vechi, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

B. Reguli cu privire la elementele constructive

(1) Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2 sau 4 ape. Pentru zona Ansamblului urban din cadrul zonei centrale istorice a municipiului se recomandă acoperirea în două ape, acolo unde este cazul, pentru a continua frontul continuu din prezent, specific acelei zone. Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade. Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană.

(2) În situațiile în care, din motive funcționale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proporțiile planului, se vor căuta soluții de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a clădirilor monovolum.

Acoperișul

(3) Se va păstra specificul și caracteristicile zonei, prin preluarea nealterată a formei și a volumetriei existente în vecinătate. Acoperișul va avea o volumetrie simplă, în două ape (în special la frontul continuu) sau în patru ape, cu pante egale, cu streșinile și coamele orizontale.

(4) Șarpanta se va realiza preponderent din lemn, iar învelitoarea va fi realizată preferabil din țiglă ceramică / țiglă ceramică solzi cu capătul în semicerc / țigle ceramice industriale. Se vor efectua lucrări de ignifugare a tuturor elementelor din lemn. Este permisă folosirea ferestrelor în planul acoperișului (ferestre de mansardă) doar dacă acestea nu sunt vizibile din spațiul public.

(5) În cazul sistemelor de captare a energiei solare, acestea nu vor fi amplasate pe acoperișurile clădirilor, ci în curtea din spate sau pe acoperișul anexelor amplasate în partea posterioară a terenului, astfel încât să se păstreze o imagine coerentă și acestea să nu constituie un element discrepant, vizibil din drum sau din diverse puncte de perspectivă și belvedere cunoscute la nivel local.

(6) Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice. Volumul acoperișului va fi adecvat funcțiunilor pe care le adăpostește. Acestea trebuie să se integreze armonios în imaginea urbană.

(7) Este permisă doar folosirea tehnicilor și îmbinărilor specifice dar și contemporane, lemn lamelar, stratificat sau înleiat care permit realizarea unor piese de lemn de mari dimensiuni și geometrii diverse, cu performanțe mari.

(8) Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri și soluții naturale. Învelitoarea va fi protejată cu vopsea mată anticorozivă în culori neutre.

Pereții

(9) Se acceptă soluții constructive moderne care să se încadreze în specificul zonei și să nu altereze imaginea urbană. Finisajul exterior trebuie să fie reprezentat de una din următoarele soluții: vopsitorii pentru exterior în culori estompate și nu stridente. Se interzice aplicarea de vopsitorii colorate, a băițurilor în culori diferite de cele ale esențelor specifice lemnului existent în zonă și a lacurilor lucioase.



Figura 32 - Culori permise pentru pereții exteriori, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

Socul și fundațiile

(10) Se permite utilizarea fundațiilor din beton. Este interzisă însă placarea socului cu imitații de piatră, faianță care să imite piatra sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic, și se acceptă finisarea socului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri) și chiar și din beton aparent.

Tâmplăriile și golurile

(11) Tâmplăria ușilor și a ferestrelor trebuie realizată din lemn tratat cu ulei, ceruit sau vopsit cu soluții naturale. Sunt acceptate abateri în cazul materialului: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalice, cu condiția să nu fie albe, ci să respecte cromatică și forma tâmplăriei din lemn. Pentru a asigura un grad sporit de izolare fonică se pot folosi foi de sticlă de grosimi diferite, care „rup” vibrația sunetului. Geamul folosit va fi transparent. Nu se vor folosi sub nicio formă geamuri bombate, reflectorizante sau oglindă. Compunerea golurilor pe fațade va respecta, pe cât posibil, raportul plin-gol al construcțiilor învecinate. Tâmplăria se va monta spre exteriorul peretelui.

(12) Pentru toate tipurile de tâmplării se interzic formele ne-specifice: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare / pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

(13) În ceea ce privește ușile, acestea vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) cu feronerie în culori neutre. Tâmplăriile automatizate și alte astfel de sisteme moderne de acces vor fi mascate cu panouri de lemn. Și în acest caz se interzic, asemenea situației ferestrelor, formele nespecifice locului: curbe, triunghiulare, romboidale, trapezoidale sau chiar dreptunghiulare/ pătrate dacă acestea au proporții nepotrivite.

(14) În vederea umbririi suprafețelor vitrate se pot folosi streșinile largi, obloane din lemn sau vegetație. În cazuri justificate formal sau funcțional, se pot prevedea obloane sau măști din lemn. Obloanele vor fi obligatoriu din lemn. Se interzice montarea de rulouri din plastic și cutia de rulare aparentă. Se acceptă montarea rulourilor din lemn și cutia de rulare înglobată în perete.

(15) Tâmplăria exterioară și elementele de umbrire sau alte elemente decorative se pot vopsi în diferite nuanțe opace, nesaturate, cu pigmenți naturali, care nu modifică aspectul lemnului și nu dau senzația de ud sau lucios. Pentru feronerie aparentă se vor alege modele simple în cazul în care nu se folosesc feronerie realizate artizanal. Culoarele vor fi estompate (gri-metalic, bronz-mat, titan-mat). Se interzic feroneriele albe și cele strălucitoare.



Figura 33 - Culoari permise pentru tâmplării, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(16) Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru a adăposti noi funcțiuni, cu păstrarea/integrarea în specificul local și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetrii dominante: acestea nu vor domina prin volumul și plastica fațadelor corpul principal existent sau elementul principal al ansamblului în care urmează să se insereze.

(17) Se vor evita scările monumentale realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică, cu marmură, cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale, recomandabil locale: lemn, piatră, cărămidă și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive.

(18) Împrejmuirile se vor realiza astfel încât să existe o permeabilitate vizuală cu grădina de fațadă și cu clădirea. Se va evita utilizarea porților monumentale sau a imitațiilor care împrumută stiluri din alte regiuni.

(19) Pentru împrejmuirile de la stradă vor utiliza lemnul, cărămidă (tencuită), piatra sau metalul. Se va evita ca împrejmuirile de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului.



Figura 34 - Culori permise și interzise pentru împrejmuiri, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(20) Pentru tipurile de împrejmuiri folosite, se va ține cont de următoarele principii: înălțimea maximă la împrejmuire va fi de 1.50; împrejmuirea în relația cu strada va fi transparentă sau opacă; în primul caz soclul poate fi până la $h = 50$ cm opac; împrejmuirile zonelor din interiorul parcelei vor fi transparente; împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale specifice municipiului (lemn sau metal) și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente în zonă. Elementele noi vor fi realizate plecând de la modele cu valoare istorică aflate în oraș sau în zonele adiacente. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice.

(21) Porțile și împrejmuirile (înălțimi, forme, materiale) se vor construi ținând cont de specificul local, cu atenție sporită la dimensiuni și la soluțiile tehnice. Porțile de intrare în parcelă se vor realiza din materiale specifice orașului, alcătuirea și dimensiunea lor fiind similare cu cele învecinate, dacă acestea păstrează specificul local. Sunt permise decorații discrete, pentru elementele realizate din feronerie sau lemn. Nu se vor folosi porțile metalice lucioase (vezi inoxul) sau cele cu structură metalică, placată cu tablă lucioasă, ondulată, policarbonat sau PVC. Nu se recomandă folosirea culorilor stridente, a materialelor lucioase, sidefate, a elementelor prefabricate metalice și a materialelor plastice. Se vor respecta principiile enunțate anterior referitor la pavimente, excepție făcând clădirile cu dimensiuni mari destinate activităților productive sau comerciale, în cazul cărora se acceptă realizarea suprafețelor de beton doar dacă acestea sunt necesare din punct de vedere funcțional.

(22) Amenajarea exterioară a terenului se recomandă a fi realizate din materiale naturale (piatra de râu, piatră de gresie așezată orizontal sau în dungă, lemn, pietriș, eventual alei înierbate).

(23) Aleile și platformele din incinte trebuie să fie reprezentate de suprafețe permeabile. Se acceptă și alei placate cu dale de piatră sau prefabricate (de forme regulate sau neregulate) montate pe pat de nisip. Aleile carosabile din incinte vor fi tratate precum drumurile pietruite, fără borduri, interzicându-se suprafețele mari impermeabile de tip beton sau asfalt.

(24) În ceea ce privește vegetația din incinte se recomandă folosirea plantelor perene autohtone, caracteristice zonei geografice de munte. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată (specii invazive), care tind să ia locul speciilor autohtone. Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului. Nu este permisă fasonarea decorativă a arbuștilor.



Total Business Land SRL
(în insolvență, in insolvency, en procedure collective)
Str. Bucovinei, Nr. 5, Spatiu comercial, Bl. 32B,
Etaj Mezanin, Alba Iulia, AB, 510097
Pta Ion IC Bratianu 20, Alba Iulia, AB, 510118
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



(25) În ceea ce privește echiparea edilitară, este obligatoriu ca toate construcțiile să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților previzionate, respectând normele de sănătate și de igienă atât pentru utilizatori cât și pentru proximități. Niciuna dintre activitățile întreprinse în acest sens nu trebuie să perturbe mediul și trebuie să priveze vecinătățile de poluare de orice fel, fie fonică, scurgeri și altele. Toate noile bransamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat.

(26) Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din amplasament (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.). Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale. Amplasarea panourilor fotovoltaice/solare se va face astfel încât sa nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător.

R8. REGULI PENTRU CONSTRUCȚII NOI - REGULI ARHITECTURALE PERMISIVE

A. Reguli generale

(1) La realizarea noilor construcții se vor integra acestea în raport cu particularitățile date de construcțiile existente valoroase și de cele cu care se află în relație de vecinătate directă. Astfel, nu se va urmări reproducerea acestor construcții sau copierea unor detalii, ci realizarea unor volume care să ilustreze arhitectura contemporană și care să se raporteze la caracteristicile construcțiilor învecinate: mod de acoperire, raportarea la cornișa construcțiilor învecinate, raportarea la cotele de înălțime ale volumelor sau ale diverselor elemente componente ale fațadei, cum ar fi cota soclului, înălțimea ferestrelor, înălțimea de nivel, etc.

(2) În privința cromaticii pereților, a elementelor de tâmplărie sau a acoperișurilor, aceasta nu va intra în contrast cu vecinătățile, utilizându-se culori pastelate sau nuanțe specifice zonei.

(3) Categoriile de construcții, în funcție de gabarit și volumetrie:

a. Construcții noi cu gabarit mic ($ACD < 120$ mp) - adecvate pentru funcțiuni precum: locuințe individuale, cabinete medicale, puncte farmaceutice, centre comunitare, spații pentru servicii, etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi $D/S+P+2E$, iar înălțimea la streșină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m.

b. Construcții noi cu gabarit mediu ($ACD = 120 - 250$ mp) - adecvate pentru funcțiuni de tipul: locuințe individuale, funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school,), ateliere, spații comerciale și de servicii, etc. Regimul maxim de înălțime pentru aceste construcții va fi $D/S+P+2E$, iar înălțimea la streșină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m.

c. Construcții noi cu gabarit mare ($ACD > 250$ mp) de tip monovolum:

realizate în sistem pavilionar sau ca monovolum descompus - adecvate implantării în țesut a funcțiilor de tip: servicii, birouri, administrație, IT, etc. Regimul maxim de înălțime pentru locuințe individuale sau colective mici va fi $D/S+P+2E$, iar înălțimea la streșină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m. Aceste din urmă recomandări sunt valabile pentru construcțiile noi vecine locuințelor individuale și colective mici $P+2+M$.

Regimul maxim de înălțime pentru funcțiuni educaționale (creșe, grădinițe, after-school) va fi de $D/S+P+2E$, iar înălțimea la streșină față de cota zero va fi de maxim 10,00 m.

Pentru locuințele colective noi vecine locuințelor colective existente care au o înălțime cuprinsă între $P+4$ și $P+10+M$, se admit înălțimi mai mari raportate la înălțimea vecină, anterior menționată, dacă regulamentul zonei permite acest lucru.

Realizate sub formă de ansambluri de dimensiuni mari - adecvate pentru funcțiuni de tipul: educațional (săli de sport), producție, activități productive, depozitare, industrie, etc. Înălțimea la streșină față de cota zero va fi de maxim 12,00 m.

(4) Amplasarea pe lot trebuie să respecte coerența de ansamblu în care se integrează și se va face conform specificului zonei în funcție de accesibilitate, orientare,

Însorire, curenți de aer, alinieri, fronturi, retrageri de la stradă, număr de clădiri amplasate pe lot și distanțele dintre acestea (ierarhizare).



Figura 35 - Construcții noi cu volume agabaritice, cu forme atipice în cadrul municipiului Miercurea Ciuc, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

A. Reguli cu privire la elementele constructive

(1) Volumele construcțiilor proiectate vor fi simple, vor avea la bază prisma patrulateră regulată, ce va fi acoperită cu un acoperiș în 2 sau 4 ape în de specificul și vecinătățile acelei zone. Este interzisă folosirea de elemente agresive (unghiuri ascuțite) sau elemente curbe – atât în plan cât și pentru acoperiș, goluri, fațade. Fațadele vor fi concepute conform specificului local, fără a ieși din scara clădirilor învecinate, ca percepție umană.

(2) În situațiile în care, din motive funcționale/tehnologice sau din conformarea parcelei nu pot fi respectate proporțiile planului, se vor căuta soluții de fragmentare a dimensiunilor prea mari sau de descompunere a clădirilor monovolum.

Acoperișul

(3) Acoperișul va avea aceleași caracteristici prezentate în VI.8. Recomandări pentru construcții noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte. Se admit însă anumite abateri. Aceste abateri se referă la învelitori care pot fi acoperite cu țiglă ceramică sau altfel de învelitori având în vedere condițiile de a fi de o culoare naturală, care să nu afecteze în mod negativ atmosfera și imaginea urbană. Se admit jgheaburi și burlane fără o tratare lucioasă și strălucitoare a tablei.

(4) În ceea ce privește elementele de iluminare și ventilare, se vor respecta principiile enumerate anterior, cu mențiunea că se admit abateri privind sistemele de captare a energiei solare, sisteme ce vor fi amplasate pe acoperișul construcției cât mai compact, în formație rectangulară. Prin urmare, în situațiile în care noile inserții nu se realizează în proximitatea construcțiilor cu valoare ambientală, se admit abateri privind sistemele de captare a energiei solare, sisteme ce vor fi amplasate pe acoperișul construcției cât mai compact, în formație rectangulară.

(5) Nu se vor folosi forme și detalii provenite din alte zone etnografice, geografice sau climatice. Se pot realiza balcoane sau terase. Volumul acoperișului va fi adecvat funcțiunilor pe care le adăpostește. Acestea trebuie să se integreze armonios în imaginea urbană.

(6) Șarpanta se va realiza preponderent din lemn dar se poate realiza și din metal. Este permisă folosirea tehnicilor și îmbinărilor specifice dar și contemporane, lemn lamelar, stratificat sau înleiat care permit realizarea unor piese de lemn de mari dimensiuni și geometrii diverse, cu performanțe mari.

(7) Pentru toate elementele din lemn, se vor realiza lucrări de ignifugare și biocidare cu materiale care nu afectează structura și culoarea lemnului și care permit tratamentul ulterior al acestuia cu ceruri, uleiuri și soluții naturale. Învelitoarea poate fi din țiglă ceramică sau tablă plană zincată protejată cu vopsea mată anticorozivă în culori neutre.

Pereții

(8) Se acceptă soluții constructive moderne care să se încadreze în specificul zonei și să nu altereze imaginea urbană. Finisajul exterior trebuie să fie reprezentat de una din următoarele soluții: vopsitorii pentru exterior în culori estompate și nu stridente. Mai mult decât atât, nu se vor folosi materiale lucioase.

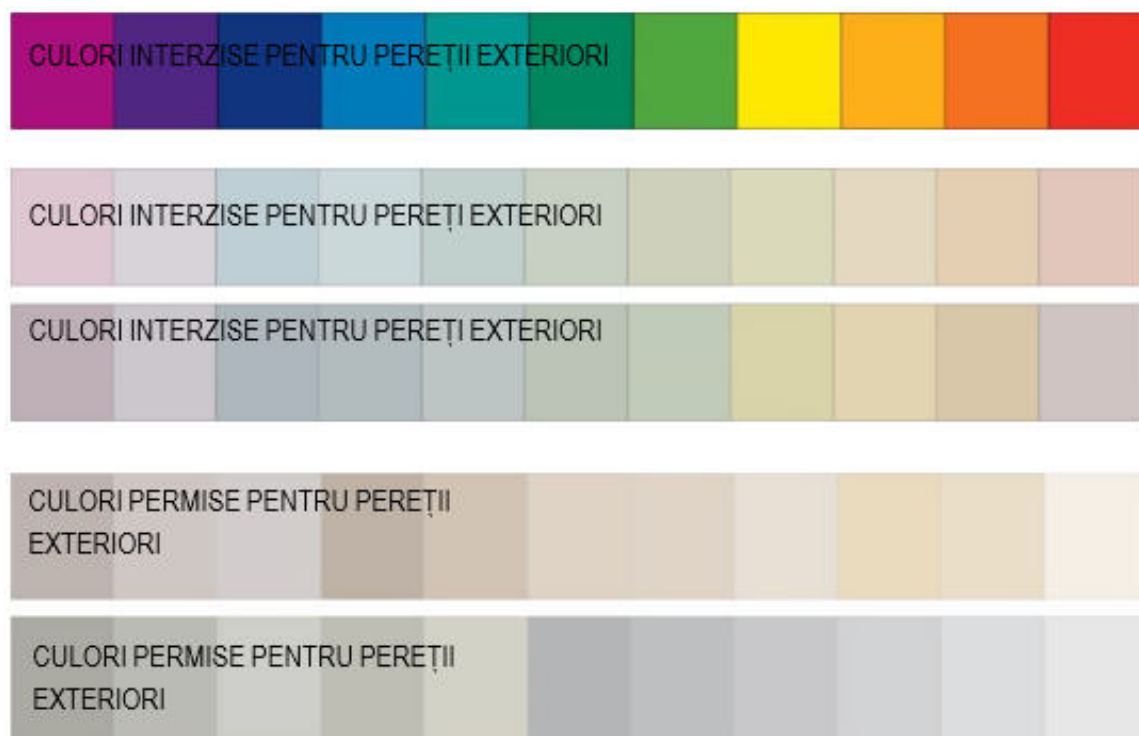


Figura 36 - Culori interzise și permise pentru pereții exteriori, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

Socul și fundațiile

(9) Se permite utilizarea fundațiilor din beton. Este interzisă însă placarea socului cu imitații de piatră, faianță care să imite piatra sau placarea cu piatră naturală dispusă atipic, și se acceptă finisarea socului cu vopsitorii sau tencuieli în culori terne (nuanțe de gri) și chiar și din beton aparent.

Tâmplăriile și golurile

(10) Se recomandă respectarea principiilor prezentate la VI.8. Recomandări pentru construcții noi aflate în zone de protecție sau în zone construite protejate – Reguli arhitecturale stricte. Sunt acceptate abateri în cazul materialului: se acceptă tâmplărie din P.V.C., din aluminiu sau metalice, cu condiția să nu fie albe, ci să respecte cromatica tâmplăriei din lemn, atât pentru locuințele individuale, cât și pentru cele colective.

(11) Ferestrele și ușile, în principal pentru locuințele învecinate construcțiilor cu valoare ambientală, vor fi realizate din lemn (masiv sau stratificat) cu feronerie metalică sau în funcție de specificul tehnologic poate fi tâmplărie metalică în culori neutre. Tâmplăria poate fi simplă sau dublă, în funcție de necesarul de izolare termică corelat cu climatul și factorii de mediu din zona în care se inserează construcția. Elementele componente ale tâmplăriei: rame, cercevele, șprosuri, traverse etc. se vor realiza din lemn. În mod excepțional, pentru conformarea la reglementările privind rezistența la foc, care nu poate fi obținută cu lemn, se poate folosi tâmplărie metalică, strict în amplasamentele impuse de lege. La funcțiunile cu flux de circulație mai mare interior-exterior se pot folosi uși batante, glisante etc., panouri de sticlă mobile sau goluri cu dimensiuni agabaritice față de specificul zonei. Pentru umbrirea suprafețelor vitrate se folosesc streșinile

largi și se pot folosi obloanele din lemn, sau vegetația.



Figura 37 - Culi permise pentru tâmplării, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

Amenajările exterioare

(12) Construcțiile anexe se pot reutiliza pentru a adăposti noi funcțiuni, cu păstrarea/integrarea în specificul local și păstrarea raportului dintre volumetria acestora și alte volumetrii dominante: acestea nu vor domina prin volumul și plastica fațadelor corpul principal existent sau elementul principal al ansamblului în care urmează să se insereze.

(13) Se vor evita scările monumentale realizate din materiale nespecifice, placate cu ceramică, cu marmură, cu aspect rustic. Treptele sau rampele vor fi alcătuite din materiale naturale, recomandabil locale: lemn, piatră, cărămidă și nu vor fi marcate de existența unor elemente decorative excesive.

(14) Pentru împrejuririle de la stradă vor utiliza lemnul, cărămidă (tencuită), piatra sau metalul. Se va evita ca împrejuririle de la stradă să fie realizate din culori stridente, agresive și se recomandă adoptarea unei palete cromatice naturale, similare cu culoarea lemnului.



Figura 38 - Culi interzise și permise pentru împrejmuiiri, sursa: autorii Studiului Istoric General (Logic Plan SRL)

(15) Pentru tipurile de împrejmuiiri folosite, se va ține cont de următoarele principii: înălțimea maximă la împrejmuire va fi de 1.50; împrejmuirea în relația cu strada va fi transparentă sau opacă; în primul caz soclul poate fi până la $h = 50$ cm opac; împrejmuirile zonelor din interiorul parcelei vor fi transparente; împrejmuirile și porțile de intrare se vor realiza din materiale specifice municipiului (lemn sau metal) și raportându-se la gabaritul împrejmuirilor adiacente și al celor existente în zonă. Elementele noi vor fi realizate plecând de la

modele cu valoare istorică aflate în oraș sau în zonele adiacente. Nu se vor realiza garduri din elemente prefabricate metalice, tabla simplă și tablă cutată, elemente din beton, policarbonat, materiale plastice.

(16) Amenajarea exterioară a terenului se recomandă a fi realizate din materiale naturale (piatra de râu, piatră de gresie așezată orizontal sau în dungă, lemn, pietriș, eventual alei înierbate).

(17) Aleile și platformele din incinte trebuie să fie reprezentate de suprafețe permeabile. Se acceptă și alei placate cu dale de piatră sau prefabricate (de forme regulate sau neregulate) montate pe pat de nisip. Aleile carosabile din incinte vor fi tratate precum drumurile pietruite, fără borduri, interzicându-se suprafețele mari impermeabile de tip beton sau asfalt.

(18) În ceea ce privește vegetația din incinte se recomandă folosirea plantelor perene autohtone, caracteristice zonei geografice de munte. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice se vor trata ca grădini decorative. Nu se vor planta specii exotice sau specii cu rezistență ridicată (specii invazive), care tind să ia locul speciilor autohtone. Vegetația se poate utiliza ca element arhitectural sau de mascare a construcțiilor existente cu gabarite care depășesc scara locului. Nu este recomandată fasonarea decorativă a arbuștilor.

(19) În ceea ce privește echiparea edilitară, este obligatoriu ca toate construcțiile să beneficieze de utilitățile necesare pentru desfășurarea activităților previzionate, respectând normele de sănătate și de igienă atât pentru utilizatori cât și pentru proximități. Niciuna dintre activitățile întreprinse în acest sens nu trebuie să perturbe mediul și trebuie să priveze vecinătățile de poluare de orice fel, fie fonică, scurgeri și altele. Toate noile bransamente pentru electricitate, gaze, internet și telefonie vor fi realizate îngropat.

(20) Nu se vor amplasa antenele TV satelit, de internet sau de telefonie mobilă în locuri vizibile din circulațiile publice și e interzisă dispunerea vizibilă a cablurilor CATV. Se pot amenaja locuri speciale, cu respectarea normelor sanitare, pentru crearea de compost din materialele organice rezultate din amplasament (resturi alimentare organice, deșeuri de textile organice, crengi, frunze, resturi vegetale, resturi animale, carton etc.). Se pot realiza soluții de captare și re folosire a apelor pluviale. Amplasarea panourilor fotovoltaice/solare se va face astfel încât să nu afecteze imaginea de ansamblu a construcției și a peisajului înconjurător.

ANEXA NR. 9 LISTA ESENȚELOR VEGETALE PENTRU AMENAJAREA SPAȚIILOR PUBLICE

- (1) Se recomandă utilizarea speciilor vegetale prevăzute în lista anexată la prezentul Regulament Local de Urbanism pentru lucrările de amenajare peisagistică, precum și pentru completarea și regenerarea vegetației existente în cadrul teritoriului studiat.
- (2) Lista anexată cuprinde specii de vegetație locală, autohtonă sau adaptată condițiilor climatice specifice municipiului, care se vor putea utiliza în mod prioritar la amenajarea spațiilor publice, a spațiilor verzi aferente circulațiilor, precum și a spațiilor dintre construcții.
- (3) Selectarea speciilor se va realiza în funcție de caracteristicile amplasamentului (expunere, tip de sol, regim de umiditate), urmărindu-se asigurarea unei bune integrări peisagistice, a rezistenței în timp și a unor costuri reduse de întreținere. Se va avea în vedere menținerea și valorificarea vegetației existente valoroase, precum și completarea acesteia cu specii compatibile.
- (4) Exemple de tipuri de vegetație prezentate succint, pretabile amenajărilor și completărilor ulterioare:

Tip	Denumire populară	Denumire științifică	Observații	Prezentare
Arbori	Paltin de munte	Acer pseudoplatanus	adaptat zonei montane; recomandat în parcuri, spații verzi ample și zone semi-naturale	
	Arțar de câmp	Acer platanooides	rezistent urban; recomandat pentru aliniamente stradale și spații dintre clădiri	
	Stejar pedunculat	Quercus robur	bun pentru aliniamente; se plantează în parcuri, scuaruri mari și aliniamente largi	
	Stejar roșu	Quercus rubra	adaptabil; potrivit pentru parcuri și zone verzi extinse	

Tei pucios	Tilia cordata	recomandat pentru alinamente; ideal pentru străzi, piețe și zone pietonale	
Frasin comun	Fraxinus excelsior	rezistent; utilizat în alinamente, parcuri și spații dintre blocuri	
Carpen	Carpinus betulus	foarte bun pentru alinamente; utilizat pentru alinamente și garduri vegetale	
Fag	Fagus sylvatica	specific zonei; recomandat în parcuri mari și zone naturale/protejate	
Plop negru	Populus nigra	pentru zone umede; recomandat în lunci, margini de apă și zone cu sol umed	
Salcie	Salix spp.	pentru zone cu apă; se plantează pe maluri de râuri, lacuri și zone joase	

	Măr pădureț	Malus sylvestris	autohton; recomandat în parcuri, grădini publice și zone rezidențiale	
	Ginkgo	Ginkgo biloba	rezistent urban; potrivit pentru aliniamente și spații urbane intens circulate	
	Castan porcesc	Aesculus hippocastanum	clasic urban; utilizat în parcuri, scuaruri și aliniamente largi	
	Corcoduș roșu	Prunus cerasifera Pissardii	clasic urban; utilizat în parcuri, scuaruri și aliniamente largi	
	Păr	Pyrus comunis	autohton; recomandat în parcuri, grădini publice și zone rezidențiale	
	Plop chinezesc	Populus Simonii	clasic urban; utilizat în parcuri, scuaruri și aliniamente largi	

	Arbore crocodil	Liquidambar styraciflua	autohton; recomandat în parcuri, grădini publice și zone rezidențiale	
	Nuc caucazian	Pterocarya-fraxinifolia	rezistent; utilizat în aliniamente, parcuri și spații dintre blocuri	
	Sequoia	Metasequoia glyptostroboides	recomandat pentru aliniamente; ideal pentru străzi, piețe și zone pietonale	
	Cenușer, fals oțetar	Ailanthus altissima	recomandat pentru aliniamente; ideal pentru străzi, piețe și zone pietonale	
Arbuști	Dracila	Berberis spp.	foarte rezistent; recomandat pentru garduri vii, delimitări și taluzuri	
	Salbă moale	Euonymus europaeus	autohton; utilizat în grupuri, margini de masive și perdele vegetale	
	Cotoneaster	Cotoneaster spp.	rezistent urban; ideal pentru acoperirea solului, taluzuri și spații dintre construcții	

	Forsythia	Forsythia × intermedia	rustic; utilizat în grupuri decorative și garduri vii	
	Ienupăr	Juniperus communis	foarte rezistent; potrivit pentru spații verzi extinse, taluzuri și zone cu întreținere redusă	
	Tamarix	Tamarix ramosissima	rezistă la condiții dificile; recomandat în zone expuse, soluri sărace sau degradate	
	Corcoduș	Prunus cerasifera	adaptat; utilizat ornamental în aliniamente secundare și grupuri	
Plante perene	Lavandă	Lavandula angustifolia	doar în zone însorite; recomandată pentru borduri, ronduri și spații uscate	
	Echinacea	Echinacea purpurea	foarte rezistentă; utilizată în straturi florale și spații verzi publice	
	Rudbeckia	Rudbeckia fulgida	robustă; recomandată pentru masive florale și zone însorite	

	Hosta	Hosta spp.	pentru umbră; ideală pentru spații verzi dintre clădiri și zone umbrite	
	Iarbă albastră	Festuca glauca	rezistentă; utilizată în borduri, rocării și spații cu întreținere redușă	
	Sedum	Sedum spectabile	foarte rezistent; potrivit pentru acoperirea solului și spații uscate	
	Iris	Iris germanica	rustic; utilizat în ronduri, alinamente joase și grădini	
	Crin de zi	Hemerocallis spp.	adaptabil; recomandat pentru spații verzi urbane și borduri	
	Heuchera	Heuchera spp.	rezistentă; utilizată decorativ în spații umbrite sau semiumbrite	