

## **VOLUMUL 2**

### **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ**

#### **ELABORARE PUZ PENTRU DRUM DE OCOLIRE STR. SZÉK-HOTEL PARK**

Proiect nr. 379 / 2015

Data: 10.10.2024

#### **CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

##### **I. DISPOZIȚII GENERALE**

##### **II. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

##### **III. ETAPE SPECIFICE DE URBANIZARE (determinată LEA100)**

##### **IV. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE**

**L1u-1e, L1u-2e, L1u-3e** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban între stâlpii de susținere 8.-10. la LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad / stâlpii de susținere 7.-9. la LEA 110 kV DC M.Ciuc-Tractorul I+II și Strada Szék *în zonă cu circulație frecventă, cu construcții existente* având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul energiei electrice (Electrica).

**L1u-4** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

**Is** Instituții și servicii

**Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

**RiM** Zonă mixtă de restructurare

**L1** Locuințe cu regim redus de înălțime

**M1** Zonă mixtă de urbanizare între străzile Câmpul Mare și Progresului

**M2** Zonă mixtă de urbanizare între Pârâul Șumuleu și stâlpii de susținere 8. La LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad și 7 la LEA 110 kV DC M/Ciuc-Tractorul I+II

**M3** Zonă mixtă de urbanizare cu parcelar bine definit (CF 65208, CF 65209, CF 652010, CF 65211, CF 65212)

**M4-e** Zonă mixtă de urbanizare între stâlpii de susținere 8. La LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad / 7. la LEA 110 kV DC M/Ciuc-Tractorul I+II și Strada Szék

**UVa** Zonă verde cu rol de agrement

**UTR** Șumuleu Sud – Barancs

##### **V. BILANȚ TERITORIAL PARCELARE CADASTRALĂ**

##### **VI. SECȚIUNILE INFRASTRUCTURII RUTIERE PROPUSE**

##### **VII. GLOSAR TERMENI**



## **I. DISPOZIȚII GENERALE**

### **Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism**

- 1.1.** Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate.
- 1.2.** Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
- 1.3.** Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.
- 1.4.** Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus PUG.
- 1.5.** Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.6** Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism de față:
  - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
  - Ordinul MDRT nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor;
  - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
  - Codul Civil
  - Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, cu modificări și completări ulterioare;
  - Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale;
  - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificări ulterioare;
  - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificări ulterioare, republicată;
  - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
  - OU nr. 34/2006, privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii;
  - OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu Legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificări și completări ulterioare;
  - Legea 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificări și completări ulterioare, republicată;
  - Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
  - Legea nr. 41/1995 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
  - Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificări și completări ulterioare, republicată;
  - Legea nr. 114/1996 a locuinței, cu modificări ulterioare;
  - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 cu normele de igienă și a recomandările privind mediul de viață al populației;
  - HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
  - H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
  - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
  - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul National de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000.

- Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
  - Ordinul 239/2019 privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice
- 1.7.** Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.
- 1.8.** În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării PUZ).

**Articolul 2. Domeniul de aplicare**

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

**2.2.** Prezentul Regulament se referă la terenul aflat în Mun. Miercurea Ciuc, zona Szék F.N.

**2.3.** Definirea zonelor din cadrul PUZ

Pentru un procedeu mai simplu și o operare mai ușoară a suprafeței semnificative a PUZ-ului s-au identificat 6 Sectoare pe terenul studiat, în funcție de unitatea teritorială de referință prescrisă de PUG și starea cablurilor de înaltă și medie tensiune stabilită de studiul de coexistență:

**Sector 1** - între Str. Câmpul Mare și Str. Progresului

**Sector 2** – între Str. Progresului – Pârâul Șumuleu

**Sector 3** – între Pârâul Șumuleu și Stâlpii 8. La LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad / 7. la LEA 110 kV DC M/Ciuc-Tractorul I+II

**Sector 4** – între Stâlpii 8. La LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad / 7. la LEA 110 kV DC M/Ciuc-Tractorul I+II și Strada Szék

**Sector 5** – între Strada Szék și Stâlpii 10. la LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad / 9. la LEA 110 kV DC M/Ciuc-Tractorul I+II și Strada Szék

**Sector 6** – între Stâlpii 10. La LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad / 9. la LEA 110 kV DC M/Ciuc-Tractorul I+II și Strada Szék și limita suprafeței reglementate de-a lungul drumului propus

Pe următoarele zone enumerate mai jos (sector sau sector parțial), definite în prezentul plan, reparcelarea se va desfășura printr-un sigur proces cadastral pe baza unui singur certificat de urbanism (separat pentru fiecare zonă enumerată în parte), după cum urmează:

Sector 1: CF67431, CF61720, CF54750, CF62195

Sector 2: toate parcele

Sector 4: CF70276, CF70277, CF52132

Sector 6: nr cad 67084, 67083 și parcela cu proprietar fără acte (8592,2mp)

**2.4.** Prevederi de implementare PUZ

I. Pentru etapizarea programelor de dezvoltare vezi capitolul 4.2 din Memoriu general aferent PUZ DRUM DE OCOLIRE STR. SZÉK - HOTEL PARK.

II. Traseul rețelelor edilitare propuse prin prezentul PUZ sunt fixe, obligatoriu de urmat, nu se permite modificări. Acestea sunt propuse corelat între ele, cu distanțe și zone de siguranță impuse de normele în vigoare și nu se permit derogări de la propunerea PUZ.

I. Prezentul PUZ rezervă cadastral suprafața de teren necesar pentru realizarea infrastructurii rutiere, și prezintă schema de urmat pentru parcelarea, reparcelarea zonelor de locuire. Parcelarea pentru zonele de locuire prezentată pe planșe este o propunere, și permite alte configurații cu condiția de a respecta reglementările urbanistice privind parcelele construibile, indicii urbanistici etc, descrise în prezentul RLU aferent PUZ DRUM DE OCOLIRE STR. SZÉK - HOTEL PARK.

## II. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

BILANT TERITORIAL UTR - PROPUȘ			
	UTR	m <sup>2</sup>	%
<i>Instituții și servicii</i>	<b>Is</b>	8,713	7.63%
<i>Locuințe cu regim redus de înălțime</i>	<b>L1</b>	3,535	3.09%
<i>Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban între stâlpii de susținere</i>	<b>L1u-1e</b>	4,811	4.21%
	<b>L1u-2e</b>	8,433	7.38%
	<b>L1u-3e</b>	1,471	1.29%
	<b>L1u-4</b>	8,338	7.30%
<i>Drum, str. Szék</i>	<b>M</b>	1,056	0.92%
<i>Zonă mixtă de urbanizare între străzile Câmpul Mare și Progresului</i>	<b>M1</b>	12,576	11.01%
<i>Zonă mixtă de urbanizare între Pârâul Șumuleu și stâlpii de susținere 8. La LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad și 7 la LEA 110 kV DC M/Ciuc-Tractorul I+II</i>	<b>M2</b>	20,116	17.61%
<i>Zonă mixtă de urbanizare cu parcelar bine definit (CF 65208, CF 65209, CF 652010, CF 65211, CF 65212)</i>	<b>M3</b>	4,776	4.18%
<i>Zonă mixtă de urbanizare între stâlpii de susținere 8. La LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad / 7. la LEA 110 kV DC M/Ciuc-Tractorul I+II și Strada Szék</i>	<b>M4-e</b>	9,284	8.13%
<i>Zonă mixtă de restructurare</i>	<b>RiM</b>	11,079	9.70%
<i>Șumuleu sud - Barancs</i>	<b>UTR Șumuleu sud - Barancs</b>	8,423	7.37%
<i>Zonă verde cu rol de agrement</i>	<b>UVa</b>	7,989	6.99%
<i>Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic</i>	<b>Ve</b>	3,658	3.20%
<b>TOTAL PUZ</b>		<b>114,258</b>	<b>100.00%</b>



### **III. ETAPE SPECIFICE DE URBANIZARE**

Zona este traversată de LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad, LEA 110 kV DC M/Ciuc-Tractorul I+II

Prezentul regulament distinge două situații de urbanizare, în funcție de situația rețelei LEA110kV, care traversează zona, după cum urmează:

#### **Articolul 1. Urbanizare situația I. – Rețeaua electrică (aeriană) LEA110kV se păstrează**

Până la trecerea rețelei de 110kV în cablu subteran, urbanizarea zonei va lua în considerare zonele de siguranță și de protecție al LEA110kV și toate condițiile stabilite în studiul de coexistență nr. 602/2021 Revizia 5 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl., conform ORDIN 239/2019.

*Pentru edificarea clădirilor se vor elibera avize de amplasament și se vor verifica pentru fiecare în parte respectarea condițiilor de coexistență;*

#### **Articolul 2. Urbanizare situația II. – Rețeaua electrică 110kV se mută în cablu SUBTERAN și se realizează inelul urban**

Realizarea inelului urban este posibilă doar prin trecerea rețelei de 110kV în cablu subteran, pozarea lor în pământ, care diminuează zona de siguranță la 50 cm pe fiecare parte a canovoului triplu de beton, în care vor fi amplasate cablurile. Canivourile vor fi amplasate pe domeniu public, de-a lungul inelului urban.

*Conform AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL CONDITIONAT Nr. 70502013350 / 21.08.2024 emis de DEER – Sucursala Harghita pentru prezentul PUZ:*

*Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) / Proiect Tehnic (PT) a drumului inel urban se va elabora pe baza studiului de coexistență nr. 602/2021 Devieri rețele și echipare edilitara PUZ-Drum ocolire str. Szék – Hotel Park, avizat, cu avizul CTE-Z TS nr. 70/24/304/14.06.2024.*

*1. Precizări referitoare la condiționarea acceptării amplasamentului pentru drum:*

*A. Modificarea poziției drumului propus la distanțe minime (precizate mai jos) față de instalațiile Operatorului de Distribuție figurate pe planurile anexate: .*

*B. Păstrarea poziției drumului propus cu suportarea costurilor privind devierea sau mutarea instalațiilor operatorului de distribuție, conform studiului de coexistență/ eliberare amplasament avizat, cu avizul CTE nr. - / -*

*C. Păstrarea poziției drumului cu condiția executării, contra cost, a unor lucrări de modificare a instalațiilor rețelei electrice rezultate din studiul de coexistență avizat, cu avizul CTE-Z TS nr. 70/24/304/14.06.2024, ca fiind necesare pentru îndeplinirea condițiilor de coexistență.*

*În cazul alegerii Variantei A a drumului va fi necesar:*

*- depunerea la OD (operatorul de distribuție) documentația refăcută pentru obținerea avizului de amplasament favorabil, întocmită conform reglementarilor legale la data solicitării*

*În cazul alegerii Variantei B. este necesar*

*- obținerea acordurilor deținătorilor de teren și avizele, rezultate din studiul de eliberare a amplasamentului, pentru realizarea instalațiilor electrice pe noile trasee și amplasamente*

*Documentația pentru obținerea acestora va fi elaborată în cadrul studiului menționat la punctul B*

- sa se încheie cu OD (operatorul de distribuie), un contract pentru eliberarea amplasamentului, așa cum s-a angajat prin contractul de angajament, sa se respecte termenele și condițiile stabilite în contractul pentru eliberare amplasament

În cazul alegerii Variantei C, este necesar:

- obținerea acordurilor deținătorilor de teren și avizele, rezultate din studiul de coexistență, pentru realizarea lucrărilor de reglementare a instalațiilor electrice existente. Documentația pentru obținerea acestora va fi elaborată conform studiului de coexistență menționat anterior  
- sa se încheie cu OD (operatorul de distribuie), un contract pentru realizarea condițiilor de coexistență, așa cum s-a angajat prin contractul de angajament, sa se respecte termenele și condițiile stabilite în studiul de coexistență, achitând contravaloarea lucrărilor precizate în contractul pentru eliberarea amplasamentului.

Încă în fază de proiect studiu de fezabilitate propriu-zise a drumului se va întocmi studiu de impact asupra sănătății populației. Acesta se va solicita textual în certificatul de urbanism întocmit de administrația publică. Pe lângă necesitatea întocmirii studiului de impact asupra sănătății populației se va solicita tot prin certificatul de urbanism și avizul de la Direcția de Sănătate Publică (DSP).

### **Articolul 3.**

Prezentul PUZ stabilește interdicție TEMPORARĂ de construire pe o suprafață de teren de 65438,0 m<sup>2</sup>, din suprafața totală reglementată (114 258 m<sup>2</sup>), până la elaborarea proiectului DTAC/PT a inelului urban, a intersecției cu Strada Szék în vecinătatea Hotelului Park, conform planșa PUZ.03-05 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, aferent PUZ.

### **Articolul 4.**

Prezentul PUZ stabilește interdicție DEFINITIVĂ de construire pe o suprafață de teren de 1042,9 m<sup>2</sup> din suprafața totală reglementată (114 258 m<sup>2</sup>), conform planșa PUZ.03-05 REGLEMENTARI URBANISTICE – ZONIFICARE, aferent PUZ, pentru rezervarea suprafeței minim necesare în vederea dezvoltării infrastructurii rutiere și edilitare.



## L1u-1e, L1u-2e, L1u-3e

Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban între stâlpii de susținere 8.-10. la LEA 110kV SC M. Ciuc – Tușnad / stâlpii de susținere 7.-9. la LEA 110 kV DC M. Ciuc-Tractorul I+II și Strada Szék în zonă cu circulație frecventă, cu construcții existente având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul energiei electrice (Electrica).

### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

#### I. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin prezentul 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.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice (cel puțin în regim de organizare de șantier), a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public sau reglementarea statutului juridic al suprafețelor pentru dotări publice nou propuse și a celor existente, în a căror CF, va fi trecută la categoria de folosință: "drum sau spațiu verde", conform PUZ.

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 SECȚIUNEA 3, Reparcelarea se va face conform prezentului PUZ. Circulația terenurilor în privința categoriilor de folosință Drum și Zone verzi va fi strictă, conform PUZ. În cazul Is și L1 se vor respecta regulile de bază stabilite prin PUZ.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

#### **UTR L1u-1e:**

**Parcelele din UTR L1u-1e, conform PUG în vigoare nu au obligativitate PUZ, sunt reglementate anterior urbanistic. Reglementări își păstrează valabilitatea, astfel se pot emite autorizații de construire independent de prezentul PUZ și RLU aferent.**

#### II. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi subparcelate 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.

### SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

#### Articol 1. Utilizări permise:

Locuințe individuale, locuințe cuplate sau locuințe înșiruite (unifamiliale).

#### **Articol 2. Utilizări permise cu condiții:**

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

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

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

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

#### **Articol 3. Utilizări interzise:**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 2.1 și 2.2.
- Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către domeniul public sau parcelele adiacente.
- Sunt interzise funcțiunile industriale.

### **SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **Articol 4. Parcelarea**

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

Autorizarea parcelărilor sau a dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului max. admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât în toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1<sup>1/2</sup> h.

Parcelarea se va realiza urmând obligatoriu indiciile urbanistici definite în prezentul regulament local de urbanism. Parcelarea prezentată pe planșa de reglementări nu este obligatorie doar o variantă posibilă.

#### **Articol 5. Caracteristicile parcelelor**

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Au front la o stradă
- Lățimea minimă a unei parcele va fi cel puțin 8 m în cazul clădirilor înșiruite, 14 m în cazul clădirilor cuplate, și 18 m în cazul clădirilor izolate. Divizarea proprietăților se va face urmând regula sus-menționată. Reparcelarea subunității L1u se va face obligatoriu împreună cu subunitatea adiacentă UL1 și UTR Șumuleu sud - Barancs cu scopul, ca reconfigurarea parcelarului tip agricol într-unul tip urban să asigure suprafața pentru drumul propus inel urban, cu lățimea 12.5 m la poziția stabilită prin prezentul PUZ.
- Suprafața minimă a unei parcele va fi 350 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite, 600 m<sup>2</sup> pentru clădiri cuplate și 900 m<sup>2</sup> pentru clădiri izolate.

#### **Articol 6. Amplasarea față de aliniament**

**Regula este aceeași pentru ambele situații de urbanizare**

- Până ce liniile electrice 110 kV rămân în situația lor actuală (aeriană) amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sunt definite în cel mai mare procent de zonele de siguranță și zonele de protecție ale liniilor electrice aeriene de 110 kV și 20 kV.

Față de strada Prieteniei (fără prezența LEA 110 kV, LEA 20 kV): retragere minimă de 5 m de la .

Față de strada Sarkadi Elek inel urban – cu prezența LEA 110 kV:

- retragere minimă de 12.30 m de la stradă (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV). Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 6.2 m, până la linia de siguranță a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

- retragere maximă 30.5 m de la stradă (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV). Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 24.6 m, până la linia de siguranță a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

Față de strada Sarkadi Elek inel urban – cu trecere linie electrică de 110 kV în cablu:

- Față de marginea drumului propus împrejuririle se vor retrage la o distanță de 5.5 m lăsând o fâșie a proprietăților private în proximitatea drumului pentru zone verzi și parcări în fața împrejuririlor, iar limita suprafeței de constructibilitate va fi retrasă cu 2 m față de acesta.

Pentru detalii vezi planșele de Reglementări urbanistice pentru fiecare caz în parte.

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

În toate categoriile amplasarea față de clădirile învecinate și conformarea anexelor se va face în conformitate cu normele de securitate la incendiu.

Este interzisă amplasarea construcțiilor în culoarul de trecere/funcționare a liniei electrice de LEA 110 kV existent.

Zona străzii Prieteniei:

- retragere minimă de 3 m pe latura nord / nord-vest
- retragere minimă de 5 m pe latura sud / sud-est

- față de linia electrica LEA 20 kV retragere minimă de la cablu este de 12 m (limită de protecție), care poate fi micșorată la 3.6 m (limită de siguranță) prin realizarea unei analize de risc. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 20 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

Zona străzii Sarkadi Elek inel urban:

- retragere minimă de 3 m pe latura nord / nord-vest
- retragere minimă de 5 m pe latura sud / sud-est
- retragere minimă de 7 m față de limitele posterioare (vis-a-vis de frontul la care se face intrarea pe parcelă)

În toate cazurile anexele se vor putea alipi unei singure limite laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 m, și lungimea anexei să nu depășească 12m.

### **Articol 8. Aspectul exterior al clădirii**

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

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

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

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

### **Articol 9. Zone verzi, spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării spațiilor verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se vor asigura:

- spații verzi de minim 50% din suprafața totală a parcelei
- plantarea unui arbore pentru fiecare 100 m<sup>2</sup> de teren deținut, dar este interzisă plantarea lor în culoarul de trecere ale liniilor electrice LEA 110 kV și LEA 20 kV.

### **Articol 10. Străzi și accese**

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

#### **Urbanizare situația I.**

Până la realizarea inelului urban, terenurile din **UTR L1u-2e** se vor accesa din strada locală și capătul parcelelor.

Terenurile din **UTR L1u-3e** se vor accesa din strada existentă Sarkadi Elek.

#### **Urbanizare situația II.**

#### **Inel urban - la nord de str. Szék – P-00**

Această porțiune se extinde între str. Szék și str. Câmpul Mare. Se propune o secțiune generală de 12.5 m. Această va implica un trafic corespunzător celui de pe str. Szék, va prelua o parte a traficului de pe strada

Câmpul Mare care se orientează în prezent către Taploca. Se creează premisele unei benzi în plus la intersecția cu strada Szék pentru cei care se întorc la stânga. Secțiunea străzii se compune din:

- 2,00m trotuar,
- 7,00m carosabil,
- 2,00m bandă pentru bicicliști,
- 1,50m trotuar.

Se face distincție dintre următoarele porțiuni ale acestui tip de drum în funcție de caracterul zonei, pe care străbate (fără construcții sau cu construcții existente) și a calității conductoarelor și legăturilor cablurilor:

1. porțiune amplasată de-a lungul LEA 110kV SC M. Ciuc-Tușnad între stâlpii 3-8 și LEA 110 kV DC M. Ciuc – Tractorul I+II între stâlpii 3-7 - zonă fără construcții
2. porțiune amplasată între stâlpul 8. din LEA 110kV SC M. Ciuc-Tușnad / stâlpul 7. din LEA 110 kV DC M. Ciuc – Tractorul I+II și intersecția cu Strada Szék – linii electrice peste zonă cu circulație frecventă cu construcții existente având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul de electricitate (ELECTRICA)

#### ***Inel urban – la sud-est de strada Szék, transformată din str. Sarkadi Elek – P-04***

Prima porțiune se extinde între str. Szék și intersecția cu Str. Sarkadi Elek 3. Acest traseu se caracterizează prin garduri și fronturi parțial bine conturate, construite, situații existente. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Din acestea rezultă constrângeri față de prevederile PUG. Secțiunea propusă pentru această porțiune pornește de la 10.80 m (zona intersecției cu Str. Szék) și se supune situației existente (construcții, garduri). Ea se compune din următoarele:

- 1,5 m trotuar,- variabil
- 1.80 m bandă pentru bicicliști,- variabil
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar. - variabil

A doua secțiune se întinde între intersecția cu Str. Sarkaid Elek 3 și capătul sudic de la limita terenului zonei studiat și reglementat. Secțiunea propusă pentru această porțiune este 12,50 m. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Secțiunea detaliată este următoarea:

- 1,50 m trotuar,
- 2,00 m bandă pentru bicicliști,
- 1,5 m șanț
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar.

Pe de altă parte se face distincție dintre următoarele porțiuni ale acestui tip de drum în funcție de caracterul zonei, pe care străbate (fără construcții sau cu construcții existente) și a calității conductoarelor și legăturilor cablurilor:

1. porțiune amplasată între Stâlpii 8.- 10. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 7.-9. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II– linii electrice peste zonă cu circulație frecventă cu construcții existente având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul de electricitate (ELECTRICA)
2. porțiune amplasată între Stâlpii 10.-11. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 9.-10. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II–11. linii electrice peste zonă cu circulație frecventă fără construcții existente

#### ***Strada Sarkadi Elek 1, 3 - la vest de inelul urban – P-05, P-06***

Sunt două porțiuni de drum care se duc din inelul urban către vest. Prima este un drum local, care deservește cca. 10 incinte. gardurile sunt parțial realizate. Acesta numită **Str. Sarkadi Elek 3 - P-05** va avea secțiunea de 12.7 m, compusă din:

- 1,50 m trotuar,
- 2,00 m bandă pentru bicicliști,
- 1,2 m șanț
- 6,00m carosabil,
- 2 m trotuar.

A doua, situată mai la sud este un drum de cartier cu rolul de a colecta traficul de pe mai multe străduțe locale. Este identificată sub numele **Str. Sarkadi Elek 1 – P-06**. Ar fi important ca secțiunea ei să se mărească considerabil, dar prin fronturile existente construite acesta nu mai este posibilă. Pentru acestea se propune mărirea secțiunii existente de 7,0m la 9 m, cu 2 trotuare de 1,5m și carosabil de 6,0m.

### Articol 11. Accese și parcaje

Nu este permisă amenajarea de parcări în zona de siguranță ale rețelelor electrice de înaltă și medie tensiune existent. În aceste cazuri se vor amenaja în incintă.

La parcelele construibile care sunt accesibile prin străzi cu profil stradal care nu cuprinde și locuri de parcare se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe teren propriu, neîmprejmuit, pentru deservirea necesarului de parcare pe teren propriu, neîmprejmuit, pentru deservirea necesarului de parcare,

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură un număr de parcaje adecvat pe terenul propriu, conform corelării dintre funcțiune și numărul de parcaje din RGU.

### Articol 12. Împrejmuiiri În toate situațiile

Împrejmuirile spre domeniul public vor avea înălțime maximă de 1,8 m, soclu opac de maxim 0,80 m, cu partea superioară obligatoriu transparentă. Partea superioară a împrejmuirilor se vor realiza din oțel, lemn, grile metalice, și pot fi dublate cu garduri vii. Nu se permite utilizarea gardurilor din elemente prefabricate din beton.

Împrejmuirile laterale și posterioare (către alte parcele) vor putea fi opace, realizate din lemn, cu înălțime maximă de 2,0 m. Se recomandă realizarea gardurilor vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelelor.

### Urbanizare situația I.

În zona de siguranță ale LEA 110kV și LEA 20kV existent dacă structura împrejmuirilor conține elemente metalice, este obligatorie legarea lor la priza de pământ.

Conform Normei tehnice de coexistență a liniilor electrice conform Ordinului 230/2019 actualizată prin Ordinul 225/2020 de stabilește următoarele:

#### **Trecerea LEA prin zone de culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice**

Trecerea LEA prin zone cu culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice cu caracter permanent (aferele locuințelor, cimitirelor etc.) trebuie să respecte prevederile tabelului 12 (figura 9) din prezenta anexă.

Tabelul 12. Trecerea LEA peste culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice.

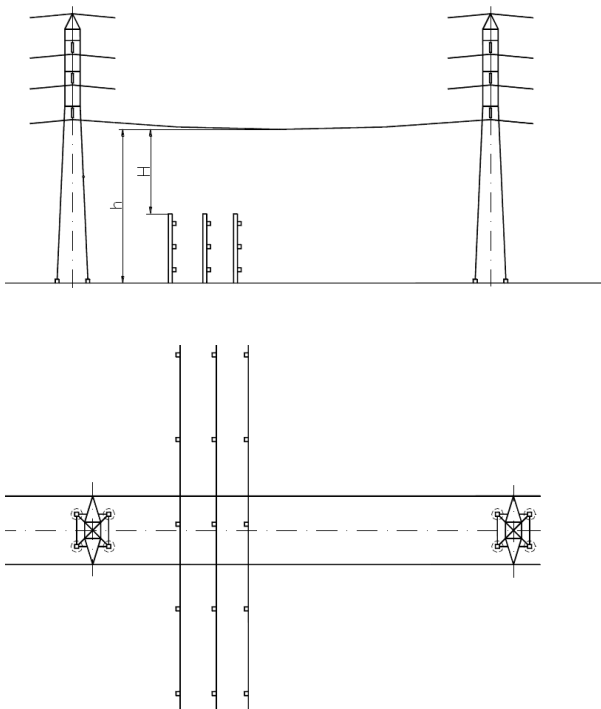
Tensiunea nominală a liniei	Măsurile de siguranță și protecție	Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și:		
		sol	partea superioară a spalierului sau îngrădirii	
		$h$ [m]	$H$ [m]	
$1 \text{ kV} < U_n \leq 110 \text{ kV}$	Linii echipate cu izolatoare suport	- Deschiderile reale ale stâlpilor la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu vor depăși 90% din cele de dimensionare ale stâlpilor. - Nivelul de izolație se va mări conform tabelului 2 din prezenta anexă <sup>1)</sup> , iar izolatoarele vor fi de tip nestrăpungibil. - Secțiuni minime de conductoare conform tabelului 1 din prezenta anexă - Legături duble de susținere.	6,00	3,00
	Linii echipate cu lanțuri de izolatoare	- Protecție mărită conform tabelului 1 din prezenta anexă, excluzându-se măsura interzicerii îngrădirilor. - Nivelul de izolație mărit, conform tabelului 2 din prezenta anexă <sup>2)</sup> .	7,00	4,00
$U_n = 220 \text{ kV}$			7,00	4,00
$U_n = 400 \text{ kV}$			8,00	5,00

1) În cazul în care nu se poate mări nivelul de izolație, stâlpii se leagă la pământ. Condițiile de legare la pământ trebuie să fie cel puțin cele indicate în SR EN 61140:2016.

Nu se aplică această prevedere, dacă se îndeplinește una din următoarele condiții: rețeaua funcționează cu nulul legat la pământ sau stâlpul se află la cel puțin 2 m față de spaliere.

2) Excepționând cazul în care sunt prevăzute lanțuri multiple, din considerente mecanice.

Figura 9. Trecerea LEA peste culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice



## SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### Articol 13. Rețea apă potabilă

Prin prezenta documentație se propune extinderea rețelei centralizate de alimentare cu apă de la conducta de apă existentă la punctele de consum. Construcțiile propuse în zonă se vor alimenta cu apă

prin intermediul unor bransamente individuale. Construcțiile se vor racorda obligatoriu la rețeaua localității în momentul, în care acest lucru devine posibil.

#### **Articol 14. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială**

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

#### **Articol 15. Rețele electrice**

Alimentarea cu energie electrică a zonei de urbanizare se va face cu amplasarea unui post de transformare, sau racordarea directă la rețeaua existentă dacă acesta este posibilă.

### **SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articol 16. Indicatori propuși în funcție și regimul de înălțime**

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. Totalizat, 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 construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

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

**POT=30%** (POT 25% destinat pentru locuințe. POT 5% pentru construcții anexe)

**CUT=0,6**

### **SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

Nu este cazul



## L1u-4

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

#### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

##### III. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin prezentul 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.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice (cel puțin în regim de organizare de șantier), a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public sau reglementarea statutului juridic al suprafețelor pentru dotări publice nou propuse și a celor existente, în a căror CF, va fi trecută la categoria de folosință: "drum sau spațiu verde", conform PUZ.

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 SECȚIUNEA 3,

Reparcelarea se va face conform prezentului PUZ. Circulația terenurilor în privința categoriilor de folosință Drum și Zone verzi va fi strictă, conform PUZ. În cazul Is și L1 se vor respecta regulile de bază stabilite prin PUZ.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

##### IV. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi subparcelate 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.

#### SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

##### Articol 1. Utilizări permise:

Locuințe individuale, locuințe cuplate sau locuințe înșiruite (unifamiliale),.

##### Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

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

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

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

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

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

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

### **Articol 3. Utilizări interzise:**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 2.1 și 2.2.
- Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către domeniul public sau parcelele adiacente.
- Sunt interzise funcțiunile industriale.

## **SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Articol 4. Parcelarea**

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

Autorizarea parcelărilor sau a dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului max. admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât în toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1<sup>1/2</sup> h.

Parcelarea se va realiza urmând obligatoriu indiciile urbanistici definite în prezentul regulament local de urbanism. Parcelarea prezentată pe planșa de reglementări nu este obligatorie doar o variantă posibilă.

### **Articol 5. Caracteristicile parcelelor**

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Au front la o stradă
- Lățimea minimă a unei parcele va fi cel puțin 8 m în cazul clădirilor înșiruite, 14 m în cazul clădirilor cuplate, și 18 m în cazul clădirilor izolate. Divizarea proprietăților se va face urmând regula sus-menționată. Reparcelarea subunității L1u se va face obligatoriu împreună cu subunitatea adiacentă UL1

și UTR Șumuleu sud - Barancs cu scopul, ca reconfigurarea parcellarului tip agricol într-unul tip urban să asigure suprafața pentru drumul propus inel urban, cu lățimea 12.5 m la poziția stabilită prin prezentul PUZ.

- Suprafața minimă a unei parcele va fi 350 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite, 600 m<sup>2</sup> pentru clădiri cuplate și 900 m<sup>2</sup> pentru clădiri izolate.

#### **Articol 6. Amplasarea față de aliniament**

- Până ce liniile electrice 110 kV rămân în situația lor actuală (aeriană) amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sunt definite în cel mai mare procent de zonele de siguranță și zonele de protecție ale liniilor electrice aeriene de 110 kV și 20 kV.

Față de strada Prieteniei (fără prezența LEA 110 kV, LEA 20 kV): retragere minimă de 5 m de la .

Față de strada Sarkadi Elek inel urban – cu prezența LEA 110 kV:

- retragere minimă de 12.30 m de la stradă (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV). Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 6.2 m, până la linia de siguranță a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

- retragere maximă 30.5 m de la stradă (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV). Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 24.6 m, până la linia de siguranță a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

În cazul trecerii liniei electrice de 110 kV în cablu:

Față de strada Sarkadi Elek inel urban – Față de marginea drumului propus împrejuririle se vor retrage la o distanță de 5.5 m lăsând o fâșie a proprietăților private în proximitatea drumului pentru zone verzi și parcuri în fața împrejuririlor, iar limita suprafeței de constructibilitate va fi retrasă cu 2 m față de acesta.

Pentru detalii vezi planșele de Reglementări urbanistice pentru fiecare caz în parte.

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

În toate categoriile amplasarea față de clădirile învecinate și conformarea anexelor se va face în conformitate cu normele de securitate la incendiu.

Este interzisă amplasarea construcțiilor în culoarul de trecere/funcționare a liniei electrice de LEA 110 kV existent.

Zona străzii Prieteniei:

- retragere minimă de 3 m pe latura nord / nord-vest
- retragere minimă de 5 m pe latura sud / sud-est
- față de linia electrica LEA 20 kV retragere minimă de la cablu este de 12 m (limită de protecție), care poate fi micșorată la 3.6 m (limită de siguranță) prin realizarea unei analize de risc. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 20 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

Zona străzii Sarkadi Elek inel urban:

- retragere minimă de 3 m pe latura nord / nord-vest
- retragere minimă de 5 m pe latura sud / sud-est
- retragere minimă de 7 m față de limitele posterioare (vis-a-vis de frontul la care se face intrarea pe parcelă)

În toate cazurile anexele se vor putea alipi unei singure limite laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 m, și lungimea anexei să nu depășească 12m.

Parcelele identificate prin CF52683 și parcela spre sud de acesta, pe latura vestică a terenului zona edificabilă se extinde până la limita cadastrală a parcelei, conform planșa de reglementări.

### **Articol 8. Aspectul exterior al clădirii**

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

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

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

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

### **Articol 9. Zone verzi, spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării spațiilor verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se vor asigura:

- spații verzi de minim 50% din suprafața totală a parcelei
- plantarea unui arbore pentru fiecare 100 m<sup>2</sup> de teren deținut, dar este interzisă

plantarea lor în culoarul de trecere ale liniilor electrice LEA 110 kV și LEA 20 kV.

### **Articol 10. Străzi și accese**

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

#### ***Inel urban - la nord de str. Szék – P-00***

Această porțiune se extinde între str. Szék și str. Câmpul Mare. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Se propune o secțiune generală de 12.5 m. Această va implica un trafic corespunzător celui de pe str. Szék., va prelua o parte a traficului de pe strada Câmpul Mare care se orientează în prezent către Taploca. Se creează premisele unei benzi în plus la intersecția cu strada Szék pentru cei care se întorc la stânga. Secțiunea străzii se compune din:

- 2,00m trotuar,
- 7,00m carosabil,
- 2,00m bandă pentru bicicliști,
- 1,50m trotuar.

Se face distincție dintre următoarele porțiuni ale acestui tip de drum în funcție de caracterul zonei, pe care străbate (fără construcții sau cu construcții existente) și a calității conductoarelor și legăturilor cablurilor:

3. porțiune amplasată de-a lungul LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad între stâlpii 3-8 și LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II între stâlpii 3-7 - zonă fără construcții
4. porțiune amplasată între stâlful 8. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad / stâlful 7. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II și intersecția cu Strada Szék – linii electrice peste zonă cu circulație frecventă

cu construcții existente având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul de electricitate (ELECTRICA)

**Inel urban – la sud-est de strada Szék, transformată din str. Sarkadi Elek – P-04**

Prima porțiune se extinde între str. Szék și intersecția cu Str. Sarkadi Elek 3. Acest traseu se caracterizează prin garduri și fronturi parțial bine conturate, construite, situații existente. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Din acestea rezultă constrângeri față de prevederile PUG. Secțiunea propusă pentru această porțiune pornește de la 10.80 m (zona intersecției cu Str. Szék) și se supune situației existente (construcții, garduri). Ea se compune din următoarele:

- 1,5 m trotuar,- variabil
- 1.80 m bandă pentru bicicliști,- variabil
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar. - variabil

A doua secțiune se întinde între intersecția cu Str. Sarkaid Elek 3 și capătul sudic de la limita terenului zonei studiat și reglementat. Secțiunea propusă pentru această porțiune este 12,50 m. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Secțiunea detaliată este următoarea:

- 1,50 m trotuar,
- 2,00 m bandă pentru bicicliști,
- 1,5 m șanț
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar.

Pe de altă parte se face distincție dintre următoarele porțiuni ale acestui tip de drum în funcție de caracterul zonei, pe care străbate (fără construcții sau cu construcții existente) și a calității conductoarelor și legăturilor cablurilor:

3. porțiune amplasată între Stâlpii 8.- 10. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 7.-9. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II– linii electrice peste zonă cu circulație frecventă cu construcții existente având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul de electricitate (ELECTRICA)
4. porțiune amplasată între Stâlpii 10.-11. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 9.-10. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II–11. linii electrice peste zonă cu circulație frecventă fără construcții existente

**Articol 11. Accese și parcaje**

La parcelele construibile care sunt accesibile prin străzi cu profil stradal care nu cuprinde și locuri de parcare se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe teren propriu, neîmprejmuit, pentru deservirea necesarului de parcare.

Nu este permisă amenajarea de parcări în zona de siguranță ale rețelelor electrice de înaltă și medie tensiune existent.

În cazul trecerii liniei 110 kV în cablu se pot amenaja parcări pe suprafața fâșiei de 5.5 m în proximitatea drumului inel urban.

**Articol 12. Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre domeniul public vor avea înălțime maximă de 1,8 m, soclu opac de maxim 0,80 m, cu partea superioară obligatoriu transparentă. Partea superioară a împrejmuirilor se vor realiza din oțel, lemn, grile metalice, și pot fi dublate cu garduri vii. Nu se permite utilizarea gardurilor din elemente prefabricate din beton.

Împrejmuirile laterale și posterioare (către alte parcele) vor putea fi opace, realizate din lemn, cu înălțime maximă de 2,0 m. Se recomandă realizarea gardurilor vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelelor.

În zona de siguranță ale LEA 110kV și LEA 20kV existent dacă structura împrejmuirilor conține elemente metalice, este obligatorie legarea lor la priza de pământ.

## **SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

### **Articol 13. Rețea apă potabilă**

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

### **Articol 14. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială**

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

### **Articol 15. Rețele electrice**

Alimentarea cu energie electrică a zonei de urbanizare se va face cu amplasarea unui post de transformare, sau racordarea directă la rețeaua existentă dacă acesta este posibilă.

## **SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Articol 16. Indicatori propuși în funcție și regimul de înălțime**

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. Totalizat, 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 construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

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

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

**POT=30%** (POT 25% destinat pentru locuințe. POT 5% pentru construcții anexe)  
**CUT=0,6**

## **SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

Nu este cazul

## **M1, M2, M3, M4-e**

**Zonă mixtă de urbanizare (Locuire, instituții și servicii)**

### **SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI**

#### **V. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin prezentul 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.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice (cel puțin în regim de organizare de șantier), a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public sau reglementarea statutului juridic al suprafețelor pentru dotări publice nou propuse și a celor existente, în a căror CF, va fi trecută la categoria de folosință: “drum sau spațiu verde”, conform PUZ.

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 SECȚIUNEA 3,

Reparcelarea se va face conform prezentului PUZ.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

Prezența Pârâului Șumuleu generează obligativitatea obținerii avizului de la Administrația Națională Apele Române în cazul următoarelor unități teritoriale de referință:

Terenul identificat prin CF 52132 în momentul elaborării PUZ, este singura proprietate care va fi expropriată în urma realizării inelului urban.

#### **VI. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi subparcelate 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.

Zona este traversată de LEA110kV. Se vor lua în considerare zonele de siguranță și de protecție al acestuia la amplasarea construcțiilor viitoare, stabilite prin Studiul de coexistență nr. 602/2021 Revizia 5 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl, conform ORDIN 239/2019. În acest studiu este precizată, că realizarea inelului urban este posibilă doar prin trecerea rețelei de 110kV în cablu, pozarea lor în pământ, care diminuează zona de siguranță la 50 cm pe fiecare parte a canovoului triplu de beton, în care vor fi amplasate cablurile. Canivourile vor fi amplasate pe domeniu public, de-a lungul inelului urban. Până la trecerea rețelei de 110kV în cablu la amplasarea construcțiilor se va lua în considerare zonele de siguranță și de protecție și toate condițiile stabilite în studiul de coexistență sus menționat

**În cazul unităților teritoriale de referință M4-e** (Zonă mixtă de urbanizare între stâlpii de susținere 8. La LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad / 7. la LEA 110 kV DC M/Ciuc-Tractorul I+II și Strada Szék) , **L1u-e** (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban între stâlpii de susținere 8.-10. la LEA 110kV SC M.Ciuc – Tușnad / stâlpii de susținere 7.-9. la LEA 110 kV DC M.Ciuc-Tractorul I+II și Strada Szék) și **Is** (Instituții și servicii) până la trecerea rețelei de 110kV în cablu la stabilirea procedurii de autorizare a construcțiilor se ia în calcul, **că aceste terenuri se află în zone cu circulație frecventă, cu construcții existente** având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul energiei electrice (Electrică).

Pentru justificare vezi autorizațiile de construire și avizele operatorului de rețea electrică, după cum urmează:

- Str. Sarkadi Elek nr. 45 – Orbán Ștefan: Autorizație de construire nr. 114/14.06.2013
- Str. Sarkadi Elek nr. 47 – Veress Árpád: Autorizație de construire nr. 83/09.05.2003  
Avizul operatorului rețelei electrice nr. 36/28.02.2003
  
- Str. Sarkadi Elek nr. 51 – Bodo Csaba: Autorizație de construire nr. 162/19.06.2009  
Avizul operatorului rețelei electrice nr. 419/22.12.2008
- Str. Sarkadi Elek nr. 53 – Eremia Dan: Autorizație de construire nr. 68/12.04.2010  
Avizul operatorului rețelei electrice nr. 70501000141/01.03.2010
- Str. Sarkadi Elek nr. 55 – Becze Csilla: Autorizație de construire nr. 376/21.12.2006  
Avizul operatorului rețelei electrice nr. 2343/25.10.2006
- Str. Sarkadi Elek nr. 59 – Szabó Levente: Autorizație de construire nr. 82/09.05.2003  
Avizul operatorului rețelei electrice nr. 62/28.02.2003
  
- Str. Sarkadi Elek nr. 49 – Sipos Adrian: Autorizație de construire nr. 23.06.2000  
Avizul operatorului rețelei electrice nr. 673/17.04.2000
  
- Str. Sarkadi Elek nr. 43 – Raduly Attila: Autorizație de construire nr. 199/18.07.2002  
Avizul operatorului rețelei electrice nr. 276/16.07.2002
- Str. Sarkadi Elek nr. 60 – Hotel Park nr.5/10.01.2017  
Autorizație de construire hotel nr.145/01.08.1996  
Avizul operatorului rețelei electrice - hotel nr. 26/1996  
Autorizație de construire transformator electric nr.184/25.10.2018  
Avizul operatorului rețelei electrice – transformator electric nr. 70501709661/03.01.2018

Executarea infrastructurii edilitare se va face cu respectarea tuturor măsurilor de siguranță privind execuția și exploatarea acestora.

Pentru edificarea clădirilor se vor elibera avize de amplasament din partea operatorului de distribuție a energiei electrice si se vor verifica pentru fiecare in parte respectarea condițiilor de coexistență;

Se pot emite autorizații de construire fără trecerii liniei electrice de 110 kV în cablu în caz în care există drum de acces în afara culoarului de trecere sau se asigură drumuri de tip servitute din alte direcții (Strada Prieteniei).



În cazul parcelei cu nr. CF 61720 (Botár Ágnes) din cadrul UTR M1 este asigurat accesul direct dinspre Strada Câmpul Mare.

În cazul parcelei nr. CF 56182 (Markos Catarina) din cadrul UTR M2 există un drum de acces cu nr. CF 56182 din direcția Străzii Prieteniei, care poate fi continuat pe suprafața parcelei ca acces spre proprietății.

În cazul parcelelor cu nr. CF 65209, CF 65210, CF 65208, CF 65211, CF 65212 (Csato K Imre, Borok Hajnalka) din cadrul UTR M3 este asigurat un drum de servitute dinspre parcela cu nr. CF 63365.

Conform Studiul de coexistență nr. 602/2021 Revizia 5 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl, conform ORDIN 239/2019. **se interzice realizarea inelului urban fără trecerea LEA 110 kV în cablu.**

## SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

### Articol 1. Utilizări permise:

- Locuințe.
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- Rețele de echipare edilitară.
- Căi de acces carosabile și pietonale.
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.

### Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

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.

### Articol 3. Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 2.1 și 2.2.
- Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către domeniul public sau parcelele adiacente.
- Sunt interzise funcțiunile industriale.

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

### Articol 4. Parcelarea

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

Autorizarea parcelărilor sau a dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului max. admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât în toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1<sup>1/2</sup> h.

Parcelarea se va realiza urmând obligatoriu indiciile urbanistici definite în prezentul regulament local de urbanism. Parcelarea prezentată pe planșa de reglementări nu este obligatorie doar o variantă posibilă.

## Articol 5. Caracteristicile parcelelor

### M1 Zonă mixtă de urbanizare (Locuire, instituții și servicii)

Lățimea minimă a unei parcele va fi cel puțin 8 m în cazul clădirilor înșiruite, 14 m în cazul clădirilor cuplate, și 18 m în cazul clădirilor izolate. Divizarea proprietăților se va face urmând regula sus-menționată. Reparcelarea subunității UM1 se va face obligatoriu împreună cu subunitatea adiacentă RiM cu scopul, ca reconfigurarea parcelarului tip agricol într-unul tip urban să asigure suprafața pentru drumul propus inel urban, cu lățimea 12.5 m la poziția stabilită prin prezentul PUZ.

Suprafața minimă a unei parcele va fi 300 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite, 500 m<sup>2</sup> pentru clădiri cuplate și 900 m<sup>2</sup> pentru clădiri izolate.

### M2, M4-e Zonă mixtă de urbanizare (Locuire, instituții și servicii)

În cazul de urbanizării zonei cu funcțiuni conf. art. 1 utilizări permise, lățimea minimă a unei parcele va fi cel puțin 8 m în cazul clădirilor înșiruite, 14 m în cazul clădirilor cuplate, și 18 m în cazul clădirilor izolate. Divizarea proprietăților se va face urmând regula sus-menționată. Reparcelarea subunității UM2 se va face obligatoriu în așa fel, încât reconfigurarea parcelarului tip agricol într-unul tip urban să asigure suprafața pentru drumul propus inel urban, cu lățimea 12.5 m la poziția stabilită prin prezentul PUZ.

Suprafața minimă a unei parcele va fi 300 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite, 750 m<sup>2</sup> pentru clădiri cuplate și 1000 m<sup>2</sup> pentru clădiri izolate.

În cazul de urbanizării zonei cu funcțiuni conf. art. 2 utilizări permise cu condiții, parcelele se pot comasa și utiliza împreună.

### M3 Zonă mixtă de urbanizare (Locuire, instituții și servicii)

Proprietățile CF 65208, 65209, 65210, 65211, 65212, unde există deja un parcelar definit în prezent cu o stradă locală.

## Articol 6. Amplasarea față de drumurile publice (alinieri)

Până ce liniile electrice 110 kV rămân în situația lor actuală (aeriană) amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sunt definite în cel mai mare procent de zonele de siguranță și zonele de protecție ale liniilor electrice aeriene de 110 kV și 20 kV.

Față de strada Sarkadi Elek - inel urban:

- retragere maximă de 26 m de la stradă (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV). Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 22.3m, până la linia de siguranță a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

- retragere minimă de 20.3 m de la stradă (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV). Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 13.2 m, până la linia de siguranță a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

Față de stradă locală:

- retragere minimă de 5 m

În cazul trecerii liniei electrice de 110 kV în cablu:

Față de strada Sarkadi Elek inel urban –Față de marginea drumului propus împrejuririle se vor retrage la o distanță de 5.5 m lăsând o fâșie a proprietăților private în proximitatea drumului pentru zone verzi și parcări în fața împrejuririlor, iar limita suprafeței de constructibilitate va fi retrasă cu 2 m față de acesta.

Pentru detalii vezi planșele de Reglementări urbanistice pentru fiecare caz în parte.

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

În toate categoriile amplasarea față de clădirile învecinate și conformarea anexelor se va face în conformitate cu normele de securitate la incendiu.

Este interzisă amplasarea construcțiilor în culoarul de trecere/funcționare a liniei electrice de LEA 110 kV existent.

- retragere minimă de 3 m pe latura nord-est / nord-vest / sud-vest
- retragere minimă de 5 m pe latura sud
- față de linia electrică LEA 20 kV retragere minimă de la cablu este de 12 m (limită de protecție), care poate fi micșorată la 3.6 m (limită de siguranță) prin realizarea unei analize de risc. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 20 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

Clădirile anexă se vor retrage față de alinierea obligatorie cu min. 2 m.

În toate cazurile anexele se vor putea alipi unei singure limite laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 m, și lungimea anexei să nu depășească 12m.

### **Articol 8. Aspectul exterior al clădirii**

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

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

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

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

### **Articol 9. Zone verzi, spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării spațiilor verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se vor asigura:

- spații verzi de minim 50% din suprafața totală a parcelei
- plantarea unui arbore pentru fiecare 100 m<sup>2</sup> de teren deținut, dar este interzisă plantarea lor în culoarul de trecere ale liniilor electrice LEA 110 kV și LEA 20 kV.

În zona M2 cu exces de umiditate, din cauza pârâului Șumuleu se recomandă sistematizare verticală prin umplere, pentru a ridica cotă adecvată cota terenului amenajat.

### **Articol 10. Străzi și accese**

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

Se pot emite autorizații de construire fără trecerii liniei electrice de 110 kV în cablu în caz în care există drum de acces în afara culoarului de trecere sau se asigură drumuri de tip servitute din alte direcții (Strada Prieteniei).

În cazul parcelei cu nr. CF 61720 (Botár Ágnes) din cadrul UTR M1 este asigurat accesul direct dinspre Strada Câmpul Mare.

În cazul parcelei nr. CF 56182 (Markos Catarina) din cadrul UTR M2 există un drum de acces cu nr. CF 56182 din direcția Străzii Prieteniei, care poate fi continuat pe suprafața parcelei ca drum de servitute în scopul accesării proprietății.

În cazul parcelelor cu nr. CF 65209, CF 65210, CF 65208, CF 65211, CF 65212 (Csato K Imre, Borok Hajnalka) din cadrul UTR M3 este asigurat un drum de servitute dinspre parcela cu nr. CF 63365.

### ***Inel urban - la nord de str. Szék – P-00***

Această porțiune se extinde între str. Szék și str. Câmpul Mare. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Se propune o secțiune generală de 12.5 m. Această va implica un trafic corespunzător celui de pe str. Szék., va prelua o parte a traficului de pe strada Câmpul Mare care se orientează în prezent către Taploca. Se creează premisele unei benzi în plus la intersecția cu strada Szék pentru cei care se întorc la stânga. Secțiunea străzii se compune din:

- 2,00m trotuar,
- 7,00m carosabil,
- 2,00m bandă pentru bicicliști,
- 1,50m trotuar.

Se face distincție dintre următoarele porțiuni ale acestui tip de drum în funcție de caracterul zonei, pe care străbate (fără construcții sau cu construcții existente) și a calității conductoarelor și legăturilor cablurilor:

1. porțiune amplasată de-a lungul LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad între stâlpii 3-8 și LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II între stâlpii 3-7 - zonă fără construcții
2. porțiune amplasată între stâlpul 8. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad / stâlpul 7. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II și intersecția cu Strada Szék – linii electrice peste zonă cu circulație frecventă cu construcții existente având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul de electricitate (ELECTRICA)

### **Articol 11. Accese și parcaje**

La parcelele construibile care sunt accesibile prin străzi cu profil stradal care nu cuprind și locuri de parcare se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe teren propriu, neîmprejmuit, pentru deservirea necesarului de parcare.

Nu este permisă amenajarea de parcări în zona de siguranță ale rețelelor electrice de înaltă și medie tensiune existent.

În cazul trecerii liniei 110 kV în cablu se pot amenaja parcări pe suprafața fâșiei de 5.5 m în proximitatea drumului inel urban.

Până la trecerea rețelei de 110 kV în cablu:

Accesul auto este permisă în toate incintele din cadrul PUZ-ului din străzile existente sau propuse.

## Articol 12. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre domeniul public vor avea înălțime maximă de 1,8 m, soclu opac de maxim 0,80 m, cu partea superioară obligatoriu transparentă. Partea superioară a împrejmuirilor se vor realiza din oțel, lemn, grile metalice, și pot fi dublate cu garduri vii. Nu se permite utilizarea gardurilor din elemente prefabricate din beton.

Împrejmuirile laterale și posterioare (către alte parcele) vor putea fi opace, realizate din lemn, cu înălțime maximă de 2,0 m. Se recomandă realizarea gardurilor vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelelor.

În zona de siguranță ale LEA 110kV și LEA 20kV existent dacă structura împrejmuirilor conține elemente metalice, este obligatorie legarea lor la priza de pământ.

### Trecerea LEA prin zone de culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice

Trecerea LEA prin zone cu culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice cu caracter permanent (aferele locuințelor, cimitirelor etc.) trebuie să respecte prevederile tabelului 12 (figura 9) din prezenta anexă.

**Tabelul 12. Trecerea LEA peste culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice.**

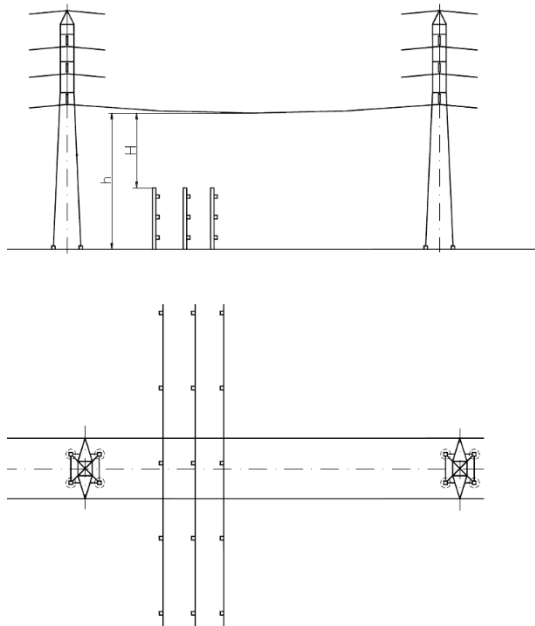
Tensiunea nominală a liniei		Măsuri de siguranță și protecție	Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și:	
			sol <i>h</i> [m]	partea superioară a spalierului sau îngrădirii <i>H</i> [m]
1 kV < $U_n \leq 110$ kV	Linii echipate cu izolatoare suport	- Deschiderile reale ale stâlpilor la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu vor depăși 90% din cele de dimensionare ale stâlpilor. - Nivelul de izolație se va mări conform tabelului 2 din prezenta anexă <sup>1)</sup> , iar izolatoarele vor fi de tip nestrăpungibil. - Secțiuni minime de conductoare conform tabelului 1 din prezenta anexă - Legături duble de susținere.	6,00	3,00
	Linii echipate cu lanțuri de izolatoare	- Protecție mărită conform tabelului 1 din prezenta anexă, excluzându-se măsura interzicerii înmădirilor. - Nivelul de izolație mărit, conform tabelului 2 din prezenta anexă <sup>2)</sup> .	7,00	4,00
	$U_n = 220$ kV		8,00	5,00
	$U_n = 400$ kV			

1) În cazul în care nu se poate mări nivelul de izolație, stâlpii se leagă la pământ. Condițiile de legare la pământ trebuie să fie cel puțin cele indicate în SR EN 61140:2016.

Nu se aplică această prevedere, dacă se îndeplinește una din următoarele condiții: rețeaua funcționează cu nulul legat la pământ sau stâlpul se află la cel puțin 2 m față de spaliere.

2) Excepționând cazul în care sunt prevăzute lanțuri multiple, din considerente mecanice.

Figura 9. Trecerea LEA peste culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice



## SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### Articol 13. Rețea apă potabilă

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

### Articol 14. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

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

### Articol 15. Rețele electrice

Alimentarea cu energie electrică a zonei de urbanizare se va face cu amplasarea unui post de transformare, sau racordarea directă la rețeaua existentă dacă acesta este posibilă.

## SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articol 16. Indicatori propuși în funcție și regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supratereane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: : P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

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

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

**POT=30%** (POT 25% destinat pentru locuințe. POT 5% pentru construcții anexe)

**CUT=0,6**

## **SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

Zona este traversată de LEA110kV. Până la trecerea rețelei de 110kV în cablu se vor lua în considerare zonele de siguranță și de protecție al acestuia la amplasarea construcțiilor viitoare, stabilite prin Studiul de coexistență nr. 602/2021 Revizia 5 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl., conform ORDIN 239/2019.

Conform Studiul de coexistență nr. 602/2021 Revizia 5 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl, conform ORDIN 239/2019. **se interzice realizarea inelului urban, sau realizarea oricărei construcții pe suprafața culoarului de trecere a LEA 110 kV. Acestea vor fi posibile doar după trecerea LEA 110 kV în cablu (vezi planșele de reglementări urbanistice anexate pentru ambele variante).**





## Is

### Instituții și servicii

#### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

##### VII. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin prezentul 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.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice (cel puțin în regim de organizare de șantier), a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public sau reglementarea statutului juridic al suprafețelor pentru dotări publice nou propuse și a celor existente, în a căroră CF, va fi trecută la categoria de folosință: "drum sau spațiu verde", conform PUZ.

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 SECȚIUNEA 3,

Reparcelarea se va face conform respectării regulilor de bază stabilite prin PUZ.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

##### VIII. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi subparcelate 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.

#### SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

##### Articol 1. Utilizări permise:

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

##### Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

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.

### **Articol 3. Utilizări interzise:**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 2.1 și 2.2.
- Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către domeniul public sau parcelele adiacente.
- Sunt interzise funcțiunile industriale.

## **SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Articol 4. Parcelarea**

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

Autorizarea parcelărilor sau a dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului max. admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât în toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1<sup>1/2</sup> h.

Parcelarea se va realiza urmând obligatoriu indiciile urbanistici definite în prezentul regulament local de urbanism. Parcelarea prezentată pe planșa de reglementări nu este obligatorie doar o variantă posibilă.

### **Articol 5. Caracteristicile parcelelor**

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Au front la o stradă
- Lățimea minimă a unei parcele va fi cel puțin 20 m Divizarea proprietăților se va face urmând regula sus-menționată.
- Suprafața minimă a unei parcele va fi 350 m<sup>2</sup> pentru clădiri înșiruite, 600 m<sup>2</sup> pentru clădiri cuplate și 900 m<sup>2</sup> pentru clădiri izolate.

### **Articol 6. Amplasarea față de drumurile publice (alinieri)**

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sunt definite în cel mai mare procent de zonele de siguranță și zonele de protecție ale liniilor electrice aeriene de 110 kV și 20 kV.

Față de strada Sarkadi Elek ocolitoare est:

- retragere minimă de 24.2 m (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV). Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 18.50m m, până la linia de siguranță a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.
- retragere maximă 26 m (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV). Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 19.1 m, până la linia de siguranță a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

Față de strada Szék:

- retragere minimă de 5 m
- Față de strada Sarkadi Elek - 3:
- retragere minimă de 5 m

Pentru detalii vezi planșele de Reglementări urbanistice pentru fiecare caz în parte.

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

- la sud-est retragere minimă de 5 m
- la sud/ sud-vest retragere minimă de 5
- față de linia electrică LEA 20 kV retragere minimă de la cablu este de 12 m (limită de protecție), care poate fi micșorată la 3.6 m (limită de siguranță) prin realizarea unei analize de risc. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 20 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

Clădirile anexă se vor retrage față de alinierea obligatorie cu min. 2 m.

În toate cazurile anexele se vor putea alipi unei singure limite laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 m, și lungimea anexei să nu depășească 12m.

#### **Articol 8. Aspectul exterior al clădirii**

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

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

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

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

#### **Articol 9. Zone verzi, spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării spațiilor verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se vor asigura:

- spații verzi de minim 50% din suprafața totală a parcelei
- plantarea unui arbore pentru fiecare 100 m<sup>2</sup> de teren deținut, dar este interzisă plantarea lor în culoarul de trecere ale liniilor electrice LEA 110 kV și LEA 20 kV.

#### **Articol 10. Străzi și accese**

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

#### **Urbanizare situația I.**

Până la realizarea inelului urban, terenurile din **UTR L1u-2e** se vor accesa din strada locală și capătul parcelelor.

Terenurile din **UTR L1u-3e** se vor accesa din strada existentă Sarkadi Elek.

## **Urbanizare situația II.**

### ***Inel urban – la sud-est de strada Szék, transformată din str. Sarkadi Elek – P-04***

Prima porțiune se extinde între str. Szék și intersecția cu Str. Sarkadi Elek 3. Acest traseu se caracterizează prin garduri și fronturi parțial bine conturate, construite, situații existente. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Din acestea rezultă constrângeri față de prevederile PUG. Secțiunea propusă pentru această porțiune pornește de la 10.80 m (zona intersecției cu Str. Szék) și se supune situației existente (construcții, garduri). Ea se compune din următoarele:

- 1,5 m trotuar,- variabil
- 1.80 m bandă pentru bicicliști,- variabil
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar. - variabil

A doua secțiune se întinde între intersecția cu Str. Sarkaid Elek 3 și capătul sudic de la limita terenului zonei studiat și reglementat. Secțiunea propusă pentru această porțiune este 12,50 m. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Secțiunea detaliată este următoarea:

- 1,50 m trotuar,
- 2,00 m bandă pentru bicicliști,
- 1,5 m șanț
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar.

Pe de altă parte se face distincție dintre următoarele porțiuni ale acestui tip de drum în funcție de caracterul zonei, pe care străbate (fără construcții sau cu construcții existente) și a calității conductoarelor și legăturilor cablurilor:

1. porțiune amplasată între Stâlpii 8.- 10. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 7.-9. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II– linii electrice peste zonă cu circulație frecventă cu construcții existente având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul de electricitate (ELECTRICA)
2. porțiune amplasată între Stâlpii 10.-11. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 9.-10. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II–11. linii electrice peste zonă cu circulație frecventă fără construcții existente

## **Articol 11. Accese și parcaje**

Se va asigura un număr de parcaje conform normelor și legislației în vigoare aferente funcțiunii.

Nu este permisă amenajarea de parcări în zona de siguranță ale rețelelor electrice de înaltă și medie tensiune existent.

În cazul trecerii liniei 110 kV în cablu se pot amenaja parcări pe suprafața fâșiei de 5.5 m în proximitatea drumului inel urban.

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură un număr de parcaje adecvat pe terenul propriu, conform corelării dintre funcțiune și numărul de parcaje din RGU.

## **Articol 12. Împrejmuiri**

În zona de siguranță ale LEA 110kV și LEA 20kV existent dacă structura împrejuririlor conține elemente metalice, este obligatorie legarea lor la priza de pământ.  
Conform Normei tehnice de coexistență a liniilor electrice conform Ordinului 230/2019 actualizată prin Ordinul 225/2020 de stabilește următoarele:

**Trecerea LEA prin zone de culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice**

Trecerea LEA prin zone cu culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice cu caracter permanent (aferele locuințelor, cimitirelor etc.) trebuie să respecte prevederile tabelului 12 (figura 9) din prezenta anexă.

**Tabelul 12. Trecerea LEA peste culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice.**

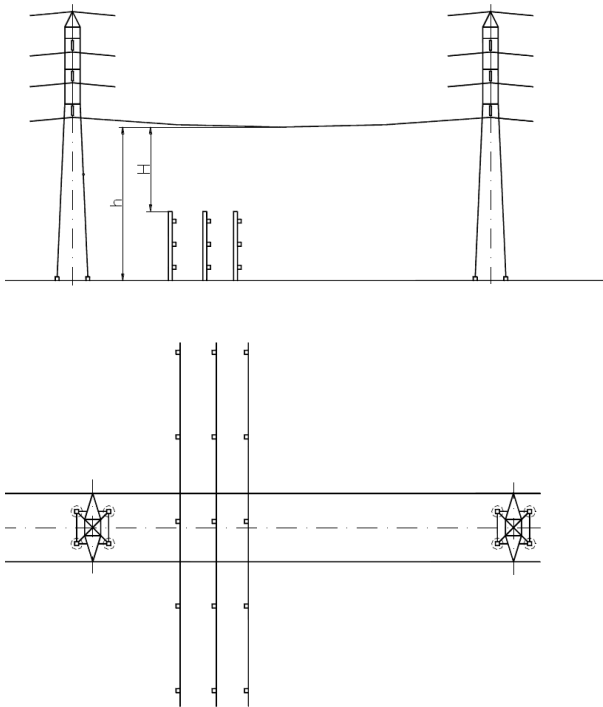
Tensiunea nominală a liniei		Măsuri de siguranță și protecție	Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și:	
			sol	partea superioară a spalierului sau îngrădirii
			<i>h</i> [m]	<i>H</i> [m]
$1 \text{ kV} < U_n \leq 110 \text{ kV}$	Linii echipate cu izolatoare suport	- Deschiderile reale ale stâlpilor la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu vor depăși 90% din cele de dimensionare ale stâlpilor. - Nivelul de izolație se va mări conform tabelului 2 din prezenta anexă <sup>1)</sup> , iar izolatoarele vor fi de tip nestrăpungibil. - Secțiuni minime de conductoare conform tabelului 1 din prezenta anexă - Legături duble de susținere.	6,00	3,00
	Linii echipate cu lanțuri de izolatoare	- Protecție mărită conform tabelului 1 din prezenta anexă, excluzându-se măsura interzicerii înădărilor. - Nivelul de izolație mărit, conform tabelului 2 din prezenta anexă <sup>2)</sup> .	7,00	4,00
	$U_n = 220 \text{ kV}$		8,00	5,00
	$U_n = 400 \text{ kV}$			

1) În cazul în care nu se poate mări nivelul de izolație, stâlpii se leagă la pământ. Condițiile de legare la pământ trebuie să fie cel puțin cele indicate în SR EN 61140:2016.

Nu se aplică această prevedere, dacă se îndeplinește una din următoarele condiții: rețeaua funcționează cu nulul legat la pământ sau stâlpul se află la cel puțin 2 m față de spaliere.

2) Exceptând cazul în care sunt prevăzute lanțuri multiple, din considerente mecanice.

Figura 9. Trecerea LEA peste culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice



## SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### Articol 13. Rețea apă potabilă

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

### Articol 14. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

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

### Articol 15. Rețele electrice

Alimentarea cu energie electrică a zonei de urbanizare se va face cu amplasarea unui post de transformare, sau racordarea directă la rețeaua existentă dacă acesta este posibilă.

## SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articol 16. Indicatori propuși în funcție și regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim admis este de 3 niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2+M, P+2+R, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a 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.

POT=25%

CUT=0.6

## SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Prezentul PUZ stabilește interdicție TEMPORARĂ de construire pe o suprafață de teren din interiorul unității teritoriale de referință până la elaborarea proiectului DTAC/PT a inelului urban, a intersecției cu Strada Szék în jurul Hotelului Park, conform planșa de reglementări urbanistice aferent PUZ.

Prezentul PUZ stabilește interdicție DEFINITIVĂ de construire pe o suprafață de teren de 1042,9 m<sup>2</sup> din interiorul unității teritoriale de referință, conform planșa de reglementări urbanistice aferent PUZ, pentru rezervarea suprafeței în vederea dezvoltării infrastructurii rutiere și edilitare.





## L1

### Locuințe cu regim redus de înălțime

#### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

##### I. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin prezentul 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.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice (cel puțin în regim de organizare de șantier), a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public sau reglementarea statutului juridic al suprafețelor pentru dotări publice nou propuse și a celor existente, în a căror CF, va fi trecută la categoria de folosință: "drum sau spațiu verde", conform PUZ.

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 SECȚIUNEA 3,

Reparcelarea se va face conform respectării regulilor de bază stabilite prin PUZ.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

##### II. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi subparcelate 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.

#### SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

##### Articol 1. Utilizări permise:

- Locuințe
- Rețele de echipare edilitară.
- Căi de acces carosabile și pietonale.
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- Echipeamente publice aferente zonelor de locuințe.

##### Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

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

- b. - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- c. - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- d. - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

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

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

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

### **Articol 3. Utilizări interzise:**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 2.1 și 2.2.
- Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către domeniul public sau parcelele adiacente.
- Sunt interzise funcțiunile industriale.

## **SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Articol 4. Parcelarea**

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

Autorizarea parcelărilor sau a dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului max. admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât în toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-1<sup>1/2</sup> h.

Parcelarea se va realiza urmând obligatoriu indiciile urbanistici definite în prezentul regulament local de urbanism. Parcelarea prezentată pe planșa de reglementări nu este obligatorie doar o variantă posibilă.

### **Articol 5. Caracteristicile parcelelor**

Lățimea minimă a unei parcele va fi cel puțin 8 m în cazul clădirilor înșiruite, 14 m în cazul clădirilor cuplate, și 18 m în cazul clădirilor izolate. Divizarea proprietăților se va face urmând regula sus-menționată. Reparcelarea subunității UL1 se va face obligatoriu împreună cu subunitatea adiacentă UTR Șumuleu sud-Barancs și L1u cu scopul, ca reconfigurarea parcelarului tip agricol într-unul tip urban să asigure suprafața pentru drumul propus inel urban, cu lățimea 12.5 m la poziția stabilită prin prezentul PUZ. Porțiunea străzii Sarkadi Elek 2 cu lățimea propusă de 16 m prin PUZ prezent se duce în direcția Străzii Minei, și va fi legătura principală a inelului urban propus cu zona Străzii Minei. Astfel reținerea suprafeței de terenuri destinată drumului Sarkadi Elek 2 este esențială, această suprafață va fi transmisă în domeniu public și în cazul nelămuririi proprietăților în această zonă (UTR Șumuleu sud-Barancs, UL1).

Suprafața minimă a unei parcele va fi 600 m<sup>2</sup> pentru clădiri cuplate și 900 m<sup>2</sup> pentru clădiri izolate.

### **Articol 6. Amplasarea față de drumurile publice (aliniere)**

Zona străzii Sarkadi Elek – inel urban:

- retragere maximă de 24 m de la aliniament/gard (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV).

Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 15.9 m, până la linia de siguranță

a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

- retragere minimă de 18.5 m de la aliniament/gard (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV).

Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 10.6 m, până la linia de siguranță a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.

Zona străzii Sarkadi Elek 2:

- retragere minimă de 5 m față de aliniament/gard

Clădirile anexă se vor retrage față de alinierea obligatorie cu min. 2 m.

În cazul trecerii liniilor electrice de 110kV în cablu:

Față de strada Sarkadi Elek inel urban –Față de marginea drumului propus împrejuririle se vor retrage la o distanță de 5.5 m lăsând o fâșie a proprietăților private în proximitatea drumului pentru zone verzi și parcări în fața împrejuririlor, iar limita suprafeței de constructibilitate va fi retrasă cu 2 m față de acesta.

Pentru detalii vezi planșele de Reglementări urbanistice pentru fiecare caz în parte.

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

În toate categoriile amplasarea față de clădirile învecinate și conformarea anexelor se va face în conformitate cu normele de securitate la incendiu.

Este interzisă amplasarea construcțiilor în culoarul de trecere/funcționare a liniei electrice de 110 kV.

- retragere minimă de 3 m pe latura nord-vest

- retragere minimă de 5 m pe latura nord-est

- retragere minimă de 5 m pe latura sud-est

Clădirile anexă se vor retrage față de alinierea obligatorie cu min. 2 m.

În toate cazurile anexele se vor putea alipi unei singure limite laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 m, și lungimea anexei să nu depășească 12m.

#### **Articol 8. Aspectul exterior al clădirii**

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

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

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

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

#### **Articol 9. Zone verzi, spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării spațiilor verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se vor asigura:

- spații verzi de minim 50% din suprafața totală a parcelei

- plantarea unui arbore pentru fiecare 100 m<sup>2</sup> de teren deținut, dar este interzisă plantarea lor în culoarul de trecere ale liniilor electrice LEA 110 kV și LEA 20 kV.

## **Articol 10. Străzi și accese**

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

### ***Inel urban – la sud-est de strada Szék, transformată din str. Sarkadi Elek – P-04***

Prima porțiune se extinde între str. Szék și intersecția cu Str. Sarkadi Elek 3. Acest traseu se caracterizează prin garduri și fronturi parțial bine conturate, construite, situații existente. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Din acestea rezultă constrângeri față de prevederile PUG. Secțiunea propusă pentru această porțiune pornește de la 10.80 m (zona intersecției cu Str. Szék) și se supune situației existente (construcții, garduri). Ea se compune din următoarele:

- 1,5 m trotuar,- variabil
- 1.80 m bandă pentru bicicliști,- variabil
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar. - variabil

A doua secțiune se întinde între intersecția cu Str. Sarkaid Elek 3 și capătul sudic de la limita terenului zonei studiat și reglementat. Secțiunea propusă pentru această porțiune este 12,50 m. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV.

Secțiunea detaliată este următoarea:

- 1,50 m trotuar,
- 2,00 m bandă pentru bicicliști,
- 1,5 m șanț
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar.

Pe de altă parte se face distincție dintre următoarele porțiuni ale acestui tip de drum în funcție de caracterul zonei, pe care străbate (fără construcții sau cu construcții existente) și a calității conductoarelor și legăturilor cablurilor:

1. porțiune amplasată între Stâlpii 8.- 10. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 7.-9. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II– linii electrice peste zonă cu circulație frecventă cu construcții existente având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul de electricitate (ELECTRICA)
2. porțiune amplasată între Stâlpii 10.-11. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 9.-10. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II–11. linii electrice peste zonă cu circulație frecventă fără construcții existente

## **Articol 11. Accese și parcaje**

La parcelele construibile care sunt accesibile prin străzi cu profil stradal care nu cuprinde și locuri de parcare se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe teren propriu, neîmprejmuit, pentru deservirea necesarului de parcare.

Nu este permisă amenajarea de parcări în zona de siguranță ale rețelelor electrice de înaltă și medie tensiune existent.

În cazul trecerii liniei 110 kV în cablu se pot amenaja parcări pe suprafața fâșiei de 5.5 m în proximitatea drumului inel urban.

## Articol 12. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre domeniul public vor avea înălțime maximă de 1,8 m, soclu opac de maxim 0,80 m, cu partea superioară obligatoriu transparentă. Partea superioară a împrejmuirilor se vor realiza din oțel, lemn, grile metalice, și pot fi dublate cu garduri vii. Nu se permite utilizarea gardurilor din elemente prefabricate din beton.

Împrejmuirile laterale și posterioare (către alte parcele) vor putea fi opace, realizate din lemn, cu înălțime maximă de 2,0 m. Se recomandă realizarea gardurilor vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelelor.

În zona de siguranță ale LEA 110kV și LEA 20kV existent dacă structura împrejmuirilor conține elemente metalice, este obligatorie legarea lor la priza de pământ.

### Trecerea LEA prin zone de culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice

Trecerea LEA prin zone cu culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice cu caracter permanent (aferele locuințelor, cimitirelor etc.) trebuie să respecte prevederile tabelului 12 (figura 9) din prezenta anexă.

Tabelul 12. Trecerea LEA peste culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice.

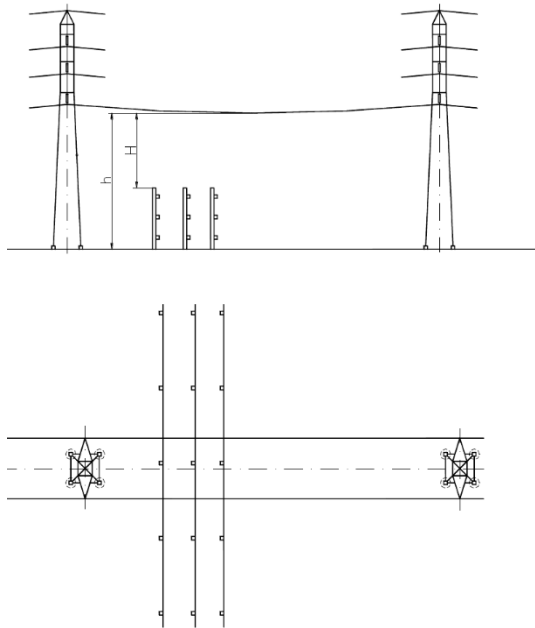
Tensiunea nominală a liniei		Măsurile de siguranță și protecție	Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și:	
			sol	partea superioară a spalierului sau îngrădirii
			$h$ [m]	$H$ [m]
$1 \text{ kV} < U_n \leq 110 \text{ kV}$	Linii echipate cu izolatoare suport	- Deschiderile reale ale stâlpilor la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu vor depăși 90% din cele de dimensionare ale stâlpilor. - Nivelul de izolație se va mări conform tabelului 2 din prezenta anexă <sup>1)</sup> , iar izolatoarele vor fi de tip nestrăpungibil. - Secțiuni minime de conductoare conform tabelului 1 din prezenta anexă - Legături duble de susținere.	6,00	3,00
	Linii echipate cu lanțuri de izolatoare	- Protecție mărită conform tabelului 1 din prezenta anexă, excluzându-se măsura interzicerii îngrădirilor. - Nivelul de izolație mărit, conform tabelului 2 din prezenta anexă <sup>2)</sup> .	7,00	4,00
	$U_n = 220 \text{ kV}$		8,00	5,00
	$U_n = 400 \text{ kV}$			

1) În cazul în care nu se poate mări nivelul de izolație, stâlpii se leagă la pământ. Condițiile de legare la pământ trebuie să fie cel puțin cele indicate în SR EN 61140:2016.

Nu se aplică această prevedere, dacă se îndeplinește una din următoarele condiții: rețeaua funcționează cu nulul legat la pământ sau stâlpul se află la cel puțin 2 m față de spaliere.

2) Excepționând cazul în care sunt prevăzute lanțuri multiple, din considerente mecanice.

Figura 9. Trecerea LEA peste culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice



## SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### Articol 13. Rețea apă potabilă

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

### Articol 14. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

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

### Articol 15. Rețele electrice

Alimentarea cu energie electrică a zonei de urbanizare se va face cu amplasarea unui post de transformare, sau racordarea directă la rețeaua existentă dacă acesta este posibilă.

## SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articol 16. Indicatori propuși în funcție și regimul de înălțime

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

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

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

**POT=25%** (POT 20% destinat pentru construcții principale și POT 5% pentru construcții anexe)

**CUT=0,6**

## **SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

Nu este cazul.





## UTR Șumuleu Sud - Barancs

### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

#### I. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin prezentul 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.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice (cel puțin în regim de organizare de șantier), a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public sau reglementarea statutului juridic al suprafețelor pentru dotări publice nou propuse și a celor existente, în a căror CF, va fi trecută la categoria de folosință: "drum sau spațiu verde", conform PUZ.

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 SECȚIUNEA 3,

Reparcelarea se va face conform respectării regulilor de bază stabilite prin PUZ.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

#### II. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi subparcelate 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.

### SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

#### Articol 1. Utilizări permise:

- Locuințe
- Rețele de echipare edilitară.
- Căi de acces carosabile și pietonale.
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- Echipeamente publice aferente zonelor de locuințe.

#### Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

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

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

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

### **Articol 3. Utilizări interzise:**

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 2.1 și 2.2.
- Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către domeniul public sau parcelele adiacente.
- Sunt interzise funcțiunile industriale.

## **SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Articol 4. Parcelarea**

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

Autorizarea parcelărilor sau a dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului max. admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Amplasarea construcțiilor se va face astfel încât în toate încăperile de locuit să se asigure durata minimă de însorire de 1-11/2 h.

Parcelarea se va realiza urmând obligatoriu indiciile urbanistici definite în prezentul regulament local de urbanism. Parcelarea prezentată pe planșa de reglementări nu este obligatorie doar o variantă posibilă.

### **Articol 5. Caracteristicile parcelelor**

Lățimea minimă a unei parcele va fi cel puțin 14 m în cazul clădirilor cuplate și 18 m în cazul clădirilor izolate. Divizarea proprietăților se va face urmând regula sus-menționată. Reparcelarea subunității UTR Șumuleu Sud – Barancs se va face obligatoriu împreună cu subunitatea adiacentă UL1 și L1u cu scopul, ca reconfigurarea parcelarului tip agricol într-unul tip urban să asigure suprafața pentru drumul propus înel urban, cu lățimea 12.5 m la poziția stabilită prin prezentul PUZ. Porțiunea străzii Sarkadi Elek 2 propusă prin PUZ prezent cu lățimea de 16 m, care se duce în direcția Străzii Minei, va fi legătura principală a inelului urban propus cu zona Străzii Minei. Astfel reținerea suprafeței de terenuri destinată drumului Sarkadi Elek 2 este esențială, această suprafață va fi transmisă în domeniu public și în cazul nelămuririi proprietăților în această zonă (UTR Șumuleu sud-Barancs, UL1)

Suprafața minimă a unei parcele va fi 600 m<sup>2</sup> pentru clădiri cuplate și 900 m<sup>2</sup> pentru clădiri izolate.

### **Articol 6. Amplasarea față de drumurile publice (aliniere)**

- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice sunt definite în cel mai mare procent de zonele de siguranță și zonele de protecție ale liniilor electrice aeriene de 110 kV și 20 kV.

- Față de strada Sarkadi Elek – inel urban:
- retragere maximă de 30.7 m de la stradă (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV). Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 22.8 m, până la linia de siguranță a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.
  - retragere minimă de 29.4 m de la stradă (zona de protecție a liniilor electrice de 110kV). Această distanță poate fi micșorată prin realizarea unei analize de risc, la 21.6 m, până la linia de siguranță a liniilor electrice. Distanțele zonelor de protecție și de siguranță a liniilor electrice de 110 kV au fost stabilite conform studiului de coexistență nr. 602/2021 elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl.
- Față de strada Sarkadi Elek - 2:
- retragere minimă de 10 m

În cazul trecerii liniilor electrice de 110kV în cablu:

Față de strada Sarkadi Elek inel urban –Față de marginea drumului propus împrejuririle se vor retrage la o distanță de 5.5 m lăsând o fâșie a proprietăților private în proximitatea drumului pentru zone verzi și parcări în fața împrejuririlor, iar limita suprafeței de constructibilitate va fi retrasă cu 2 m față de acesta.

Pentru detalii vezi planșele de Reglementări urbanistice pentru fiecare caz în parte.

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

În toate categoriile amplasarea față de clădirile învecinate și conformarea anexelor se va face în conformitate cu normele de securitate la incendiu.

- retragere minimă de 3 m pe latura nord / nord-vest
- retragere minimă de 5 m pe latura sud / sud-est

Clădirile anexă se vor retrage față de alinierea obligatorie cu min. 2 m.

În toate cazurile anexele se vor putea alipi unei singure limite laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,5 m, și lungimea anexei să nu depășească 12m.

#### **Articol 8. Aspectul exterior al clădirii**

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

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

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

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

#### **Articol 9. Zone verzi, spații verzi**

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării spațiilor verzi și plantate, în funcție de destinația și capacitatea construcției.

Se vor asigura:

- spații verzi de minim 50% din suprafața totală a parcelei

- plantarea unui arbore pentru fiecare 100 m<sup>2</sup> de teren deținut, dar este interzisă plantarea lor în culoarul de trecere ale liniilor electrice LEA 110 kV și LEA 20 kV.

## Articol 10. Străzi și accese

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

### ***Inel urban – la sud-est de strada Szék, transformată din str. Sarkadi Elek – P-04***

Prima porțiune se extinde între str. Szék și intersecția cu Str. Sarkadi Elek 3. Acest traseu se caracterizează prin garduri și fronturi parțial bine conturate, construite, situații existente. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Din acestea rezultă constrângeri față de prevederile PUG. Secțiunea propusă pentru această porțiune pornește de la 10.80 m (zona intersecției cu Str. Szék) și se supune situației existente (construcții, garduri). Ea se compune din următoarele:

- 1,5 m trotuar, - variabil
- 1.80 m bandă pentru bicicliști, - variabil
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar. - variabil

A doua secțiune se întinde între intersecția cu Str. Sarkaid Elek 3 și capătul sudic de la limita terenului zonei studiat și reglementat. Secțiunea propusă pentru această porțiune este 12,50 m. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV.

Secțiunea detaliată este următoarea:

- 1,50 m trotuar,
- 2,00 m bandă pentru bicicliști,
- 1,5 m șanț
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar.

Pe de altă parte se face distincție dintre următoarele porțiuni ale acestui tip de drum în funcție de caracterul zonei, pe care străbate (fără construcții sau cu construcții existente) și a calității conductoarelor și legăturilor cablurilor:

1. porțiune amplasată între Stâlpii 8.- 10. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 7.-9. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II– linii electrice peste zonă cu circulație frecventă cu construcții existente având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul de electricitate (ELECTRICA)
2. porțiune amplasată între Stâlpii 10.-11. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 9.-10. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II–11. linii electrice peste zonă cu circulație frecventă fără construcții existente

## Articol 11. Accese și parcaje

La parcelele construibile care sunt accesibile prin străzi cu profil stradal care nu cuprinde și locuri de parcare se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe teren propriu, neîmprejmuit, pentru deservirea necesarului de parcare.

Pentru funcțiunile altele decât locuire se vor asigura numărul de parcaje conform normelor și legislației în vigoare.

Nu este permisă amenajarea de parcări în zona de siguranță ale rețelelor electrice de înaltă și medie tensiune existent.

În cazul trecerii liniei 110 kV în cablu se pot amenaja parcări pe suprafața fâșiei de 5.5 m în proximitatea drumului înel urban.

## Articol 12. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre domeniul public vor avea înălțime maximă de 1,8 m, soclu opac de maxim 0,80 m, cu partea superioară obligatoriu transparentă. Partea superioară a împrejmuirilor se vor realiza din oțel, lemn, grile metalice, și pot fi dublate cu garduri vii. Nu se permite utilizarea gardurilor din elemente prefabricate din beton.

Împrejmuirile laterale și posterioare (către alte parcele) vor putea fi opace, realizate din lemn, cu înălțime maximă de 2,0 m. Se recomandă realizarea gardurilor vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelelor.

În zona de siguranță ale LEA 110kV și LEA 20kV existent dacă structura împrejmuirilor conține elemente metalice, este obligatorie legarea lor la priza de pământ.

### Trecerea LEA prin zone de culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice

Trecerea LEA prin zone cu culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice cu caracter permanent (aferele locuințelor, cimitirelor etc.) trebuie să respecte prevederile tabelului 12 (figura 9) din prezenta anexă.

**Tabelul 12. Trecerea LEA peste culturi pe spaliere metalice și peste îngrădiri metalice.**

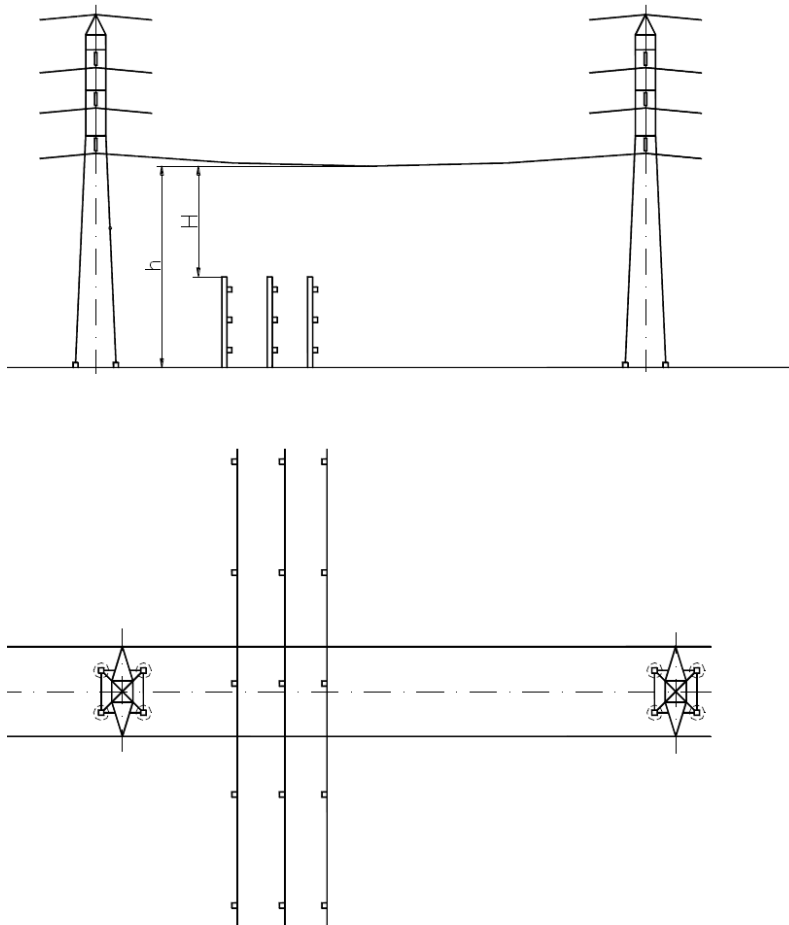
Tensiunea nominală a liniei	Măsuri de siguranță și protecție	Distanța minimă pe verticală între conductorul inferior al LEA la săgeata maximă și:		
		sol	partea superioară a spalierului sau îngrădirii	
		$h$ [m]	$H$ [m]	
$1 \text{ kV} < U_n \leq 110 \text{ kV}$	Linii echipate cu izolatoare suport	- Deschiderile reale ale stâlpilor la încărcări din vânt și la încărcări verticale nu vor depăși 90% din cele de dimensionare ale stâlpilor. - Nivelul de izolație se va mări conform tabelului 2 din prezenta anexă <sup>1)</sup> , iar izolatoarele vor fi de tip nestrăpungibil. - Secțiuni minime de conductoare conform tabelului 1 din prezenta anexă - Legături duble de susținere.	6,00	3,00
	Linii echipate cu lanțuri de izolatoare	- Protecție mărită conform tabelului 1 din prezenta anexă, excluzându-se măsura interzicerii îngrădirilor. - Nivelul de izolație mărit, conform tabelului 2 din prezenta anexă <sup>2)</sup> .	7,00	4,00
	$U_n = 220 \text{ kV}$		8,00	5,00
$U_n = 400 \text{ kV}$				

1) În cazul în care nu se poate mări nivelul de izolație, stâlpii se leagă la pământ. Condițiile de legare la pământ trebuie să fie cel puțin cele indicate în SR EN 61140:2016.

Nu se aplică această prevedere, dacă se îndeplinește una din următoarele condiții: rețeaua funcționează cu nulul legat la pământ sau stâlpul se află la cel puțin 2 m față de spaliere.

2) Excepționând cazul în care sunt prevăzute lanțuri multiple, din considerente mecanice.

Figura 9. Trecerea LEA peste culturi pe spalieri metalice și peste îngrădiri metalice



#### SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

##### Articol 13. Rețea apă potabilă

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

##### Articol 14. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

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

##### Articol 15. Rețele **electrice**

Alimentarea cu energie electrică a zonei de urbanizare se va face cu amplasarea unui post de transformare, sau racordarea directă la rețeaua existentă dacă acesta este posibilă.

## SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Articol 16. Indicatori propuși în funcție și regimul de înălțime

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).

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

**POT=25%** (POT 20% destinat pentru construcții principale și POT 5% pentru construcții anexe)  
**CUT=0,3**

## SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul.





## Ve

### Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

#### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Utilizarea *Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic* este definitivă și nu poate fi modificată.

##### **Măsuri și recomandări:**

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 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

##### **Articol 1. Utilizări permise:**

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.

Traversări ale cursurilor de apă.

Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

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.

##### **Articol 2. Utilizări permise cu condiții:**

Nu sunt.

##### **Articol 3. Utilizări 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.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

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

##### **Articol 4. Parcelarea**

Conform Planșa de Reglementări Urbanistice aferent.

##### **Articol 5. Caracteristicile parcelelor**

Conform Planșa de Reglementări Urbanistice aferent.

**Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic.

**Articol 8. Înălțimea construcțiilor**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic.

**Articol 9. Aspectul exterior al clădirii**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic.

**Articol 10. Zone verzi, spații verzi,**

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.

**Articol 11. Străzi și accese**

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

În cazul realizării inelului urban se poate realiza trecerea peste Pârâul Șumuleu.

**Articol 12. Accese și parcaje**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzis.

**Articol 13. Împrejmuiri**

Conform prezentului regulament, pentru UTRurile adiacente.

**SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic.

**SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**Articol 14. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic, conform PUG.

**Articol 15. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic, conform PUG.

**SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

Nu este cazul.



## UVa

### Zonă verde cu rol de agrement

#### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

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

##### Măsuri și recomandări:

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 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

##### Articol 1. Utilizări permise:

Spații verzi și plantate de folosință generală. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.

Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

##### Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

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

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.

##### Articol 3. Utilizări 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.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

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

##### Articol 4. Parcelarea

Conform Planșa de Reglementări Urbanistice aferent.

## **Articol 5. Caracteristicile parcelelor**

Conform Planșa de Reglementări Urbanistice aferent.

## **Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m.

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

- a) **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:**
- la nord / nord-vest retragere minimă de 3,00 m.
  - la sud / sud-est retragere minimă de 5,00 m pe parcelele
- b) **Amplasarea clădirilor de limitele posterioare**
- retragere minimă de 10,00 m
- c) **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## **Articol 8. Înălțimea construcțiilor**

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.

## **Articol 9. Aspectul exterior al clădirii**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea

de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

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

## **Articol 10. Zone verzi, spații verzi,**

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.

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

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

## **Articol 11. Străzi și accese**

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

#### **Articol 12. Accese și parcaje**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, din RLU aferent PUG în vigoare, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

#### **Articol 13. Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre domeniul public vor avea înălțime maximă de 1,8 m, soclu opac de maxim 0,80 m, cu partea superioară obligatoriu transparentă. Partea superioară a împrejmuirilor se vor realiza din oțel, lemn, grile metalice, și pot fi dublate cu garduri vii. Nu se permite utilizarea gardurilor din elemente prefabricate din beton.

Împrejmuirile laterale și posterioare (către alte parcele) vor putea fi opace, realizate din lemn, cu înălțime maximă de 2,0 m. Se recomandă realizarea gardurilor vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelelor.

### **SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

### **SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articol 14. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

Pentru zone cu suprafața **mai mare decât 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, conform PUG în vigoare.

Pentru zone cu suprafața **mai mică decât 1 ha**, se admite **POT maxim de 5%**, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ, conform PUG în vigoare.

#### **Articol 15. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,1, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața mai mică decât 1 ha, se admite CUT maxim de 0,05, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel suprateran.

### **SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

Nu este cazul.





## RiM

### Zonă mixtă de restructurare

#### SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

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. 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.

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 reies 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

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

În situațiile în care nu este necesară elaborarea PUZ, autorizarea lucrărilor care aduc modificări indicilor urbanistici existenți la nivel de parcelă sau înălțimii existente a clădirilor actualizată, Art. 32 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:

- 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.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nuse admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

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

II. Obiectivele de utilitate publică:

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUG.

III. Măsuri și recomandări:

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

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

## **SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR**

### **Articol 1. Utilizări permise:**

Locuințe

### **Articol 2. Utilizări permise cu condiții:**

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

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

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

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

Se 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.

### **Articol 3. Utilizări 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.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

### **Articol 4. Parcelarea**

Conform Planșa de Reglementări Urbanistice aferent.

Zona poate fi utilizată eficient prin comasarea cu terenul învecinat dinspre vest.

## **Articol 5. Caracteristicile parcelelor**

Conform Planșa de Reglementări Urbanistice aferent.

## **Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m.

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

### **d) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:**

- la nord / nord-vest retragere minimă de 3,00 m.
- la sud / sud-est retragere minimă de 5,00 m pe parcelele

### **e) Amplasarea clădirilor de limitele posterioare**

- retragere minimă de 10,00 m

### **f) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte,

măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

## **Articol 8. Înălțimea construcțiilor**

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.

## **Articol 9. Aspectul exterior al clădirii**

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea

de pașise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

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

## **Articol 10. Zone verzi, spații verzi,**

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.

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

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

## **Articol 11. Străzi și accese**

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

## **Articol 12. Accese și parcaje**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, din RLU aferent PUG în vigoare, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

### **Articol 13. Împrejmuiri**

Împrejmuirile spre domeniul public vor avea înălțime maximă de 1,8 m, soclu opac de maxim 0,80 m, cu partea superioară obligatoriu transparentă. Partea superioară a împrejmuirilor se vor realiza din oțel, lemn, grile metalice, și pot fi dublate cu garduri vii. Nu se permite utilizarea gardurilor din elemente prefabricate din beton.

Împrejmuirile laterale și posterioare (către alte parcele) vor putea fi opace, realizate din lemn, cu înălțime maximă de 2,0 m. Se recomandă realizarea gardurilor vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelelor.

## **SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

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

## **SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Articol 14. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

POT maxim de 30%

### **Articol 15. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

CUT maxim de 0,3, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

### **Articol 16. Regimul de înălțime**

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).

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m.

## **SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE**

Nu este cazul.

## V. BILANȚ TERITORIAL PARCELARE CADASTRALĂ

**Circulația terenurilor** se va face pe baza prezentului proiect. Proprietarii vor subparcela terenuri pentru drumuri publice, rețele edilitare sau spații verzi conform proiectului elaborat. Dreptul de proprietate își vor păstra pe terenurile din categoria de folosință curți și construcții, perdele de protecție.

În documentația pentru fiecare parcelă, indiferent de funcțiune, se vor da coordonatele STEREO 70 la fiecare colț. Aceste coordonate vor fi verificate de către topograf, cu o marjă de eroare pe teren de max. 20cm.

<b>BILANȚ TERITORIAL CIRCULAȚIA TERENURILOR - PROPUS</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
Expropriere în urma circulației terenurilor	8227.1	7%
Suprafețe ce urmează a fi trecute în domeniului public al Mun. Miercurea Ciuc în urma circulației terenurilor, rezultate prin subparcelare cu folosință drum, spațiu verde, spațiu de agrement	10444.6	9%
Suprafețe aparținând domeniului public al Mun. Miercurea Ciuc <u>PĂSTRATE</u> în urma circulației terenurilor	4597.3	4%
Suprafețe aparținând domeniului public al Statului Român (terenuri cu ape, Cc stâlpi)	1317	1%
Suprafețe rezultate aparținând domeniului privat în urma circulației terenurilor	89672	78%
<b>TOTAL PUZ</b>	<b>114258</b>	<b>100%</b>

### NOTĂ:

- II. Pentru etapizarea programelor de dezvoltare vezi capitolul 4.2 din Memoriu general aferent PUZ DRUM DE OCOLIRE STR. SZÉK - HOTEL PARK.
- III. Traseul rețelelor edilitare propuse prin prezentul PUZ sunt fixe, obligatoriu de urmat, nu se permite modificări. Acestea sunt propuse corelat între ele, cu distanțe și zone de siguranță impuse de normele în vigoare și nu se permit derogări de la propunerea PUZ.
- IV. Prezentul PUZ rezervă cadastral suprafața de teren necesar pentru realizarea infrastructurii rutiere, și prezintă schema de urmat pentru parcelarea, reparcelarea zonelor de locuire. Parcelarea pentru zonele de locuire prezentată pe planșe este o propunere, și permite alte configurații cu condiția de a respecta reglementările urbanistice privind parcelele construibile, indicii urbanistici etc, descrise în prezentul RLU aferent PUZ DRUM DE OCOLIRE STR. SZÉK - HOTEL PARK.



## VI. SECȚIUNILE INFRASTRUCTURII RUTIERE PROPUSE

### **Str. Szék.**

Strada Szék își va păstra caracteristica actuală.

Secțiunea generală este în jurul valorii 17,50-18,00m. Ea se compune din:

- 4,00m pietonal, intrări în incinte, loc pentru parcare ocazională,
- 1,75m trotuar,
- 6,00m carosabil,
- 2,15m traseu pentru bicicliști,
- 1,55m trotuar,
- 1,30m fâșie verde (variabil).

### **Inel urban - la nord de str. Szék – P-00**

Această porțiune se extinde între str. Szék și str. Câmpul Mare. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Se propune o secțiune generală de 12.5 m. Această va implica un trafic corespunzător celui de pe str. Szék., va prelua o parte a traficului de pe strada Câmpul Mare care se orientează în prezent către Taploca. Se creează premisele unei benzi în plus la intersecția cu strada Szék pentru cei care se întorc la stânga. Secțiunea străzii se compune din:

- 2,00m trotuar,
- 7,00m carosabil,
- 2,00m bandă pentru bicicliști,
- 1,50m trotuar.

Se face distincție dintre următoarele porțiuni ale acestui tip de drum în funcție de caracterul zonei, pe care străbate (fără construcții sau cu construcții existente) și a calității conductoarelor și legăturilor cablurilor:

1. porțiune amplasată de-a lungul LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad între stâlpii 3-8 și LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II între stâlpii 3-7 - zonă fără construcții
2. porțiune amplasată între stâlpul 8. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad / stâlpul 7. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II și intersecția cu Strada Szék – linii electrice peste zonă cu circulație frecventă cu construcții existente având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul de electricitate (ELECTRICA)

### **Inel urban – la sud-est de strada Szék, transformată din str. Sarkadi Elek – P-04**

Prima porțiune se extinde între str. Szék și intersecția cu Str. Sarkadi Elek 3. Acest traseu se caracterizează prin garduri și fronturi parțial bine conturate, construite, situații existente. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Din acestea rezultă constrângeri față de prevederile PUG. Secțiunea propusă pentru această porțiune pornește de la 10.80 m (zona intersecției cu Str. Szék) și se supune situației existente (construcții, garduri). Ea se compune din următoarele:

- 1,5 m trotuar,- variabil
- 1.80 m bandă pentru bicicliști,- variabil
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar. - variabil

A doua secțiune se întinde între intersecția cu Str. Sarkaid Elek 3 și capătul sudic de la limita terenului zonei studiat și reglementat. Secțiunea propusă pentru această porțiune este 12,50 m. Axul drumului propus este poziționată pe cât posibil pe axul dintre cele două linii electrice LEA 110 kV. Secțiunea detaliată este următoarea:

- 1,50 m trotuar,
- 2,00 m bandă pentru bicicliști,
- 1,5 m șanț
- 6,00m carosabil,
- 1,50m trotuar.

Pe de altă parte se face distincție dintre următoarele porțiuni ale acestui tip de drum în funcție de caracterul zonei, pe care străbate (fără construcții sau cu construcții existente) și a calității conductoarelor și legăturilor cablurilor:

2. porțiune amplasată între Stâlpii 8.- 10. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 7.-9. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II– linii electrice peste zonă cu circulație frecventă cu construcții existente având autorizații de construire, respectiv acord de la operatorul de electricitate (ELECTRICA)

3. porțiune amplasată între Stâlpii 10.-11. din LEA 110kV SC M.Ciuc-Tușnad, respectiv Stâlpii 9.-10. din LEA 110 kV DC M.Ciuc – Tractorul I+II–11. linii electrice peste zonă cu circulație frecventă fără construcții existente

### **Strada Sarkadi Elek 1, 3 - la vest de inelul urban – P-05, P-06**

Sunt două porțiuni de drum care se duc din inelul urban către vest. Prima este un drum local, care deservește cca. 10 incinte. gardurile sunt parțial realizate. Acesta numită **Str. Sarkadi Elek 3 - P-05** va avea secțiunea de 12.7 m, compusă din:

- 1,50 m trotuar,
- 2,00 m bandă pentru bicicliști,
- 1,2 m șanț
- 6,00m carosabil,
- 2 m trotuar.

A doua, situată mai la sud este un drum de cartier cu rolul de a colecta traficul de pe mai multe străduțe locale. Este identificată sub numele **Str. Sarkadi Elek 1 – P-06**. Ar fi important ca secțiunea ei să se mărească considerabil, dar prin fronturile existente construite acesta nu mai este posibilă. Pentru acestea se propune mărirea secțiunii existente de 7,0m la 9 m, cu 2 trotuare de 1,5m și carosabil de 6,0m.

### **Strada Sarkadi Elek 2 - la est de inelul urban – P-07**

Această zonă este liberă de construcții. Se poate realiza secțiunea apropiată de cel prevăzut de PUG și care s-a adoptat și la PUZ-ul Zakariás Béla, la est de strada Bánya și altele din zonă. Secțiunea generală va fi de 16,0m, compusă din:

- 1,50m trotuar,
- 2,00m bandă pentru bicicliști,
- 2,50m parcare/fâșie verde,()
- 6,00m carosabil,
- 2,50m parcare/fâșie verde,
- 1,50m trotuar.

Porțiunea străzii Sarkadi Elek 2 cu lățimea propusă de 16 m se duce în direcția Străzii Minei, și va fi legătura principală a inelului urban propus cu zona Străzii Minei. Astfel reținerea suprafeței de terenuri destinată drumului Sarkadi Elek 2 este esențială, această suprafață va fi transmisă în domeniu public și în cazul nelămuririi proprietăților în această zonă (UTR Șumuleu sud-Barancs, UL1).

### **Str. Câmpul Mare – P-01**

Această stradă are rol colector pentru toată zona dintre Șumuleu și Taploca, și preia traficul din direcția Păuleni Ciuc. Zona este lipsită de construcții. Secțiunea propusă prin PUG este de 17.5, cu următoarele subdiviziuni:

- 1,50m trotuar,
- 2.50m parcare/fâșie verde,
- 7,00m carosabil,
- 2,50m parcare/fâșie verde,
- 2,00m bandă pentru bicicliști,
- 2,00m trotuar.

În zona intersecției drumului cu inelul urban propus se instituie suprafețele de siguranță și de protecție a liniilor electrice LEA 110 kV, astfel fâșiile de 2.50 m pe ambele părți ale drumului devin doar fâșii verzi cu vegetație joasă, fără permisiunea de parcare, fără permisiunea de plantări a vegetației înalte.

Secțiunea totală a străzii este cu rol de recomandare, se reglementează numai porțiunea la sud de axul drumului.

### **Str. Progresului**

Pe locul străzii e câmp se propune o stradă locală, dar care are relații bune spre centru, și ca atare și s-a putea să preia un trafic mai însemnat. Zona este lipsită de construcții. Secțiunea generală propusă este de 12,5 m. Ea se compune din:



- 2,00m trotuar,
- 7,00m carosabil,
- 2,00m bandă pentru bicicliști,
- 1,50m trotuar.



## VI. ANEXĂ 1.

### Glosar de termeni

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

**Amonte** – în susul apei, partea, locul de unde coboară un curs de apă (în opoziție cu *aval*).

**Aval** – în josul văii, spre vărsare (în raport cu un punct de referință).

**Branșamentul de apă** — conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesie, apometrul și construcțiile aferente (cămin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

**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).

**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).

**Construcție existentă** — în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

**Cornișă** — Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

**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 supateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

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

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

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

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

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

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

**Coefficient de utilizare a terenului (CUT)** - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele 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;

**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, scârilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

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

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

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

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

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

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

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

**Locuințe terasate** – (în sensul prezentului regulament) clădiri de locuințe cu apartamente suprapuse în retragere, pe teren în pantă.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Parcajele** — spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (G.M – 007 – 2000).

**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).

**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).

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

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

**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).

**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).

**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).

**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).

**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).

**Străzile** — drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

**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).

**Supantă** — 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)

**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).

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

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

- ariile teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;

aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăperile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;  
aria rampelor exterioare și a scârilor de acces de la magazii, depozite etc;  
aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,8$  m;

În aria nivelului nu se cuprind:

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

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

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

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

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

(Legea 51/2006).

Întocmit,  
arh. BIRÓ Katalin

arh. KORODI Szabolcs

arh. PONGRÁCZ Eszter

