
VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL SUBZONĂ DE LEGĂTURĂ JIGODIN - REALIZARE DRUM DE OCOLIRE
Proiect nr. 378 / 2015

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

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

- L1** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
 - L1-a**
 - L1- SZCP04c**
- Va** Zonă verde cu rol de agrement
- Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
- Dr** Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
- IsJ** Instituții și servicii

IV. BILANȚ TERITORIAL PARCELARE CADASTRALĂ

V. GLOSAR TERMENI

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 explicitiază, 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.
- 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 terenurile aflate în Miercurea Ciuc, zona Jigodin conform planurilor anexate.
- 2.3. Definirea zonelor din cadrul PUZ
 - zona domeniului public și privat, cuprinzând:
 - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
 - Zonă verde cu rol de agrement
 - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
 - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
 - Instituții și servicii Jigodin

II. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- L1** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
 - L1-a** - UTR derivat din UTR-urile PUG în vigoare: UL1, L1u cu reglementările preluate și comasate
 - L1-SZCP04c** - UTR derivat din UTR-urile PUG în vigoare: SZCP04c - cu reglementările preluate
- IsJ** Instituții și servicii Jigodin.
- Dr** Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
- Va** Zonă verde cu rol de agrement
- Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

BILANȚ TERITORIAL UTR - PROPUS	mp	%
L1-a	37181	46.8%
L1-SZCP04c	9043	11.4%
Total locuire	46224	58.2%
Ve	1470	1.8%
Va	1573	2.0%
Dr	26255	33.0%
suprafată amenajată ca zonă verde în cadrul UTR Dr	4140	5.2%
IsJ	3846	4.8%
Teren "pierdut" între limite cadastrale	102	0.1%
TOTAL PUZ	79470	100%

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

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

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Zona de urbanizare studiată cuprinde pe lângă câteva parcele cu curți și construcții, terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire cu caracter permanent

Prezentul UTR este constituită din următoarele subzone, delimitate prin PUZ:

L1-a *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR derivat din UTR-urile PUG în vigoare: UL1, L1u cu reglementările preluate și comasate)*

L1- SZCP04c *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, din zona construită protejată Jigodin (UTR derivat din utr-urile PUG în vigoare: SZCP04c - cu reglementările preluate)*

A. 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 cu respectarea prezentului 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 prezentului PUZ. Circulația terenurilor în privința categoriilor de folosință Drum și Zone verzi va fi strictă, conform PUZ. În cazul Ls 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.

B. 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:

L1-a

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

Funcțiuni complementare permise:

- Străzi, intersecții carosabile, parcaje cu amenajările aferente
- Spații verzi pentru joacă și recreere
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- Se admit în incinta locuințelor sau înglobate în clădirea de locuit:
 - Sedii de firme, spații sanitare, etc
 - Comerț alimentar;
 - Comerț nealimentar;
 - Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte servicii și activități manufacturiere asemănătoare, negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozități;
 - Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
 - Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.
- Servicii aferente funcțiunii de locuire, servicii compatibile cu funcțiunea de locuire, prestate în special de proprietari, se pot desfășura cu următoarele condiții:
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să se asigure locuri de parcare conform normelor în vigoare, specifice funcțiunii de bază.

L1- SZCP04c

Locuințe individuale, cuplate sau înșiruite (unifamiliale).

Funcțiuni complementare permise:

- Străzi, intersecții carosabile, parcaje cu amenajările aferente
- Spații verzi pentru joacă și recreere
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- Se admit în incinta locuințelor sau înglobate în clădirea de locuit:
 - Sedii de firme, spații sanitare, etc
 - Comerț alimentar;
 - Comerț nealimentar;
 - Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte servicii și activități manufacturiere asemănătoare, negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozități;
 - Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
 - Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.
- Servicii aferente funcțiunii de locuire prestate în special de proprietari, se pot desfășura cu următoarele condiții:
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

L1-a: Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale: grădiniță, creșă, pensiune, clădiri comerciale, birouri, alimentație publică, diferite servicii ce nu necesită un volum mare de transport mărfuri, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp arie construită (AC) într-un corp de clădire, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Pe terenurile pe care, prin POT și CUT se pot construi clădiri cu AC mai mare de 250mp, se vor realiza prin corpuri distincte, cu AC de max. 250mp, legate între ele prin corpuri mici de circulație.

Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale se vor construi numai pe terenuri mai mare de 1000mp, obținute după subparcelarea terenului pentru drumuri și terenuri de folosință comună.

L1- SZCP04c:

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

Pe terenurile pe care prin POT și CUT se pot construi clădiri cu AC mai mare de 250mp, se vor realiza prin corpuri distincte, cu AC de max. 250mp, legate între ele prin corpuri mici de circulație.

Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale se vor construi numai pe terenuri mai mare de 1000mp, obținute după subparcelarea terenului pentru drumuri și terenuri de folosință comună.

Articol 3. Utilizări interzise:

L1-a, L1- SZCP04c:

- 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

L1-a, L1- SZCP04c:

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.

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

Articol 5. Caracteristicile parcelelor

L1-a, L1- SZCP04c:

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă
- Suprafețe minime pentru o parcelă:
 - **Clădiri înșiruite:** suprafața minimă a parcelei este **300 mp** rezultat după subparcelarea terenurilor pentru drumuri publice; Acestea vor avea aliniament de min. **9,00 m**.
 - **Clădiri cuplate:** suprafața minimă a parcelei este **320 mp** rezultat după subparcelarea terenurilor pentru drumuri publice; Acestea vor avea aliniament de min. **12,00 m**.
 - **Clădiri izolate:** suprafața minimă a parcelei este **500 mp** rezultat după subparcelarea terenurilor pentru drumuri publice; Acestea vor avea aliniament de min. **18,00 m**.
- Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus se vor comasa cu o parcelă învecinată;
- Toate terenurile vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

L1-a

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

- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m
- Parcelele de colț se retrag de la toate aliniamentele cu minim 5,00 m.
- În cazul extinderilor propuse la clădiri existente față de situația din momentul întocmirii prezentei documentații, este obligatorie conformarea construcției la reglementările urbanistice aferente prezentului PUZ.
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m.
- Clădirile de pe parcelele care au aliniament spre dealul Spitalului în amonte, se vor retrage de la această limită cu min. 10,00m.

L1- SZCP04c:

- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m. Excepție sunt acele cazuri în care conducta de apă traversează parțial parcela, generează limitări rezultate din distanțe de siguranță în porțiunea nordică și/sau parcela este existentă la momentul întocmirii PUZ-ului cu adâncimea mai mică decât lățimea. În aceste cazuri retragerea minimă este de 2,20 m.
- Parcelele de colț se retrag de la toate aliniamentele cu minim 5,00 m.
- În cazul extinderilor propuse la clădiri existente față de situația din momentul întocmirii prezentei documentații, este obligatorie conformarea construcției la reglementările urbanistice aferente prezentului PUZ.
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m
- Clădirile de pe parcelele care au aliniament spre dealul Spitalului în amonte, se vor retrage de la această limită cu min. 10,00m.

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

L1-a, L1- SZCP04c:

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

- Clădirile în regim izolat se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- Clădirile de pe parcelele care au limită laterală spre dealul Spitalului în amonte, se vor retrage de la această limită cu min. 10,00m.
- Parcelele care au retragere de 5,00 m doar spre aliniament și au limită laterală în aval, se vor retrage de acestea cu minim. 5,00 m.

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

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

- Clădirile în regim izolat se vor retrage de la limitele posterioare ale parcelei cu o distanță minimă de 5,00 m. Excepție de la regulă sunt acele cazuri, când parcela are aliniament pe mai mult de o latură, și deja există retragere de min. 5,00 m pe două laturi. În aceste cazuri retragerea minimă este de 3,00 m.
- Clădirile de pe parcelele care au limită posterioară spre dealul Spitalului în amonte, se vor retrage de la această limită cu min. 10,00m.

În cazul clădirilor care includ servicii se va asigura accesul vehiculelor de intervenție în caz de incendiu pe minim 2 laturi ale clădii.

Excepții de la reglementările cu privire la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Anexele clădirii izolate sau alipite funcțiunii de locuințe, ale căror streșină sau atic din apropierea limitei laterale sau posterioare nu depășește înălțimea de 2,50m față de cota terenului natural sau amenajat pe ambele incinte învecinate, se pot apropia sau alipi limitei pe o distanță maximă de 10,0m cumulat pe toate limitele. Panta acoperișului nu va depăși 45°. Pereții anexelor spre vecinătăți de pe limita de proprietate se vor conforma cu arhitectura gardului.

La stabilirea amplasamentului noilor clădiri trebuie să se țină cont de obiectivele existente în zonă, precum ferme, adăposturi pentru animale, depozite de deșeuri sau alte surse potențiale de disconfort, cu respectarea simultană atât a distanțelor legale față de limita proprietăților, distanțele minime de protecție sanitară și zonele de protecție sanitară, cât și a principiului celui mai vechi amplasament, cu respectarea prevederilor art. 3 alin. (1) și art. 4 din Legea nr. 204/2008 privind protejarea exploatațiilor agricole., (vezi art. 5, 11, 20 ale OMS 119/2014)

Articol 8. Aspectul exterior al clădirii

L1-a, L1- SZCP04c:

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

L1-a, L1- SZCP04c:

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

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din zona verde va fi prevăzută cu plantații medii.

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

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

Articol 10. Străzi și accese

L1-a, L1- SZCP04c:

• Profile stradale propuse:

- Străzi de categoria IV – secțiunea transversală de 8 metri – colector cu trafic ușor, dublu sens, secțiune 1-1.
- Străzi de categoria III – deservire locală cu trafic ușor, dublu sens:
 - Secțiunea 1a - Inel urban: variabilă, 19,00 - 33,00 m
 - Secțiunea 1b - Inel urban: 19,00 m
 - Secțiunea 1c - Inel urban: 19,00 m
 - Secțiunea 2 - str. Mikó: 18,00 m
 - Secțiunea 3 - str. de interes local: 12,00 m
- Străzi de categoria IV – deservire locală cu trafic ușor, dublu sens:
 - Secțiunea 4 - str. de interes local: 8,00 m, posibil stradă înfundată, acces la maxim 4 incinte.
 - Secțiunea 5 - str. de interes local: 7,00 m, posibil stradă înfundată, acces la maxim 4 incinte.
 - Secțiunea 5a - str. existentă, de interes local: secțiune variabilă, 7,00-7,50 m, 5,00m racord existent la str. Zsögödi Nagy Imre, cu o zonă abruptă pe porțiunea de mijloc de 14-24%, media 19%, pe o lungime de cca. 55m, propusă pt. circulație pietonală și auto mixtă.

- Secțiunile transversale vor permite accesul echipajelor în caz de urgență și pentru colectarea deșeurilor.
- Secțiunile vor permite colectarea și evacuarea apelor meteorice.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.
- Toate terenurile vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.
- Obținerea autorizației de construire se va face doar după reglementarea statutului juridic al străzilor nou propuse și a celor existente, în a căroră CF, va fi trecută la categoria de folosință: "drum", pentru suprafețele prevăzute prin PUZ.
- Zona adiacentă străzii Brașovului cu destinația Dr – Drum conține propuneri la nivel de secțiuni, soluții tehnice orientative. Ea se va detalia în urma unor proiecte detaliate de specialitate.

Articol 11. Accese și parcaje

L1-a:

- Pe fiecare parcelă vor exista min. 2 locuri de parcare, după cum urmează:
 - i. Dacă există 2 locuri de parcare în suprafața străzii propuse prin PUZ, inclusiv locul de staționare în fața porții de acces auto proprie, se vor amenaja minim 2 locuri de parcare pe teren propriu, în interiorul parcelei împrejmuite.
 - ii. Dacă nu există 2 locuri de parcare în suprafața străzii propuse prin PUZ, inclusiv locul de staționare în fața porții de acces auto proprie, se vor amenaja minim 2 locuri de parcare pe teren propriu, în afara împrejuririi, din care una poate fi loc de staționare în fața porții de acces auto propriu.
Suprafața minimă de parcare/staționare pentru 2 autoturisme pe teren propriu are lățimea minimă de 6,00 m, adâncimea minimă 5,00 m și suprafața minimă de 30,00 mp.
- 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.

L1- SZCP04c:

- Pe fiecare parcelă vor exista min. 2 locuri de parcare, după cum urmează:
 - i. Dacă există 2 locuri de parcare în suprafața străzii propuse prin PUZ, inclusiv locul de staționare în fața porții de acces auto proprie, se vor amenaja minim 2 locuri de parcare pe teren propriu, în interiorul parcelei împrejmuite.
 - ii. Dacă nu există 2 locuri de parcare în suprafața străzii propuse prin PUZ, inclusiv locul de staționare în fața porții de acces auto proprie, se vor amenaja minim 2 locuri de parcare pe teren propriu, în afara împrejuririi, din care una poate fi loc de staționare în fața porții de acces auto propriu.
Suprafața minimă de parcare/staționare pentru 2 autoturisme pe teren propriu în afara gardului are lățimea minimă de 6,00 m, adâncimea minimă 5,00 m și suprafața minimă de 30,00 mp.
- 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. Împrejmuirii

L1-a, L1- SZCP04c:

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor de pe parcelă.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorative" în componența împrejmuirilor, cu excepția soclului și stâlpilor, orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton, fără imitații de stiluri istorice)
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre vecinătăți: 1,80 m
- Spre vecinătăți se vor realiza garduri opace.
- Spre spațiul public (spre aliniament) gardul va avea opacitate max. 75%.
- Înălțimea gardului spre spațiul public (spre aliniament) va fi max. 1,70m.

SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Articol 13. Rețea apă potabilă

L1-a, L1- SZCP04c:

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

L1-a, L1- SZCP04c:

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

L1-a, L1- SZCP04c:

Alimentarea cu energie electrică a zonei de urbanizare se va face cu amplasarea unui post transformator, sau prin racord la rețeaua de pe str. Zsögödi Nagy Imre capacitatea rețelei și distanța permite.

SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articol 16. Indicatori propuși în funcție de regimul de înălțime și aria de teren min. construibil:

UTR		Regim de înălțime	POT	CUT	Hmax cornișă/atic neretras (m)	Hmax coamă/atic cel mai înalt (m)	Arie. de teren min. construibil (m ²)	Aliniament min. obligatoriu (m)
L1- a								
	Locuințe individuale	D+P+1	35%	0.80	9.00	11.00	min. 500	18.00
		D+P+1+M(R)	30%	0.70	10.00	12.00	min.1000	18.00
	Locuințe cuplate	D+P+1	35%	0.75	9.00	11.00	min. 320	12.00
	Locuințe înșiruite	D+P+1	35%	0.75	9.00	11.00	min. 300	9.00
L1- SZCP04c								
	Locuințe individuale	D+P+M(R), P+1	33%	0.75	8.00	11.00	min. 500	18.00
		D+P+1	30%	0.70	9.00	12.00	min.1000	18.00
	Locuințe cuplate	D+P+M(R), P+1	33%	0.75	8.00	11.00	min. 320	12.00
	Locuințe înșiruite	D+P+M(R), P+1	33%	0.75	8.00	11.00	min. 300	9.00

În cazul locuințelor cuplate sau înșiruite în aliniamentul minim se va calcula și aliniamentul la un drum, parcare, spațiu de folosință comună în proprietate comună. De la reglementarea aliniament minim fac excepție terenurile situate în capăt de străzi înfundate.

Toate clădirile de pe parcelele care sunt în aval față de heliportul Spitalului Județean de Urgență Miercurea Ciuc și care sunt sub zona de aterizare/decolare, **nu vor depăși cota absolută a heliportului**, care este la 709,61, conform planșa **PUZ.01-06 ANALIZA TEREN-1,2-Existent/Propus**

Semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras, 1 – etaj unu. Acestea toate se consideră niveluri supraterane.

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

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

SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul

IsJ Instituții și servicii Jigodin

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

A. 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 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.

B. 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.

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

Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.
Parcări, depozite, ateliere aferente instituțiilor.

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.

Articol 5. Caracteristicile parcelelor

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă
- Suprafețe minime pentru o parcelă: 1200 mp. rezultat după subparcelarea terenurilor pentru drumuri publice;
- Toate terenurile vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m
- Parcelele de colț se retrag de la toate aliniamentele cu minim 5,00 m.
- În cazul extinderilor propuse la clădiri existente față de situația din momentul întocmirii prezentei documentații, este obligatorie conformarea construcției la reglementările urbanistice aferente prezentului PUZ.
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprateerane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

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

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

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o distanță mai mare decât 20 m, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 5 m.

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

Anexele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0 m, iar lungimea să nu fie mai mare de 15m sau jumătatea lungimii terenului.

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

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

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

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

Anexele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0 m, iar lungimea să nu fie mai mare de 15m sau jumătatea lungimii terenului.

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 paștișe 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

Se vor asigura:

- zone verzi de minim 20% din suprafața totală a parcelei
- plantarea unui arbore pentru fiecare 150 m² de teren deținut

Articol 10. Străzi și accese

Pentru toate categorii de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

Se vor prevedea accese carosabile, conform destinației și capacității, avându-se în vedere separarea de circulația publică, după caz.

Articol 11. Accese și parcaje

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. Număr minim de parcaje necesare indiferent de instituție: 4.

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.

Articol 12. Împrejmuiri

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor de pe parcelă.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorative" în componența împrejmuirilor, cu excepția soclului și stâlpilor, orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton, fără imitații de stiluri istorice)
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre vecinătăți: 1,80 m
- Spre vecinătăți se vor realiza garduri opace.
- Spre spațiul public (spre aliniament) gardul va avea opacitate max. 75%.
- Înălțimea gardului spre spațiul public (spre aliniament) va fi max. 1,70m.

SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Articol 13. Rețea apă potabilă

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

Articol 14. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

Prin prezenta documentație se propune extinderea rețelei centralizate de canalizare de la conducta de 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

- I. Regimul de înălțime maxim admis este de 2 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(R), D+P+M(R), P+1 (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

- II. Se admite un POT maxim de 40%.
- III. Se admite un CUT maxim de 0,8

SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul

Dr Circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin PUG în vigoare. Sunt artere de transport rutier, adiacent cadrului arhitectural, precum inelul urban estic.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, suprafețele nodurilor rutiere, zone verzi adiacente amenajate, etc

Reglementări pentru spațiu public:

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articol 1. Utilizări permise:

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerescă, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, etc.

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier. Terminale de persoane sau bunuri, depozite.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

După reparcelarea zonei/subzonelor reglementate, de către proprietari și/sau autoritatea publică pe baza PUZ și RLU aferent, porțiunile de teren subparcelate pentru realizarea drumului de acces vor rămâne în proprietate privată, categoria de folosință drum conform CF, pe care proprietarii vor realiza lucrările de construire a infrastructurii rutiere de transport și a utilităților edilitare pe baza de autorizație de construire.

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

Prin drum în regim de organizare de șantier se înțelege: drum de circulație rutieră cu trafic ușor local, cu lățimea de 6,00 m, stratificația min. necesară este următoarea:

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

Articol 3. Utilizări interzise:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2

Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc.

Sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către domeniul public sau parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale.

SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articol 4. Parcelarea

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Articol 5. Caracteristicile parcelelor

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

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

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

a) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale

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

b) Amplasarea clădirilor de limitele posterioare

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 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 cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Articol 8. Înălțimea construcțiilor

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m.

Articol 9. Aspectul exterior al clădirii

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

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,

Se vor asigura zone verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață. Se va folosi vegetație indigenă pentru zonele 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, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat. Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

Articol 11. Străzi și accese

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Intersecția de legătură între DN 12 str. Brașovului și str. Zsögödi Nagy Imre și Inelul Urban propus, se va amenaja în locul intersecției decalate existente în prezent. Acesta din urmă se va demola. Configurarea intersecției se va baza pe studii de specialitate și va fi varianta cea mai optimă. Se va organiza intersecția pentru min. patru direcții. Prin PUZ se rezervă suprafața necesară pentru intersecție.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

Articol 12. Accese și parcaje

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

necesare funcțiilor în parte. Se prevăd amenajări de parcuri publice, conform planșei de reglementări urbanistice și zonificare.

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

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

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

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

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

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul.

Va 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 Romania, Registrul Urbaniștilor din Romania și Asociația Peisagiștilor din Romania.

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 pastişe 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 poizilor 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 **POSSIBILITĂȚI 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.

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 Romania, Registrul Urbaniștilor din Romania și Asociația Peisagiștilor din Romania.

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.

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.

V. BILANȚ PARCELARE CADASTRALĂ

Circulația terenurilor se va face pe baza prezentului proiect. Proprietarii vor subparcele 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.

BILANȚ TERITORIAL CIRCULAȚIA TERENURILOR - PROPUȘ	<i>mp</i>	%
Expropriere în urma circulației terenurilor	5550	7.0%
Proprietate privată a Mun. Miercurea Ciuc	589	0.7%
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	11705	14.7%
Suprafețe aparținând domeniului public al Mun. Miercurea Ciuc <u>PĂSTRATE</u> în urma circulației terenurilor	12172	15.3%
Suprafețe rezultate aparținând domeniului privat în urma circulației terenurilor	49454	62.2%
TOTAL PUZ	79470	100%

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*).

Împrejurările – 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 supraterrane. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

panta acoperișului va avea un unghi maxim de 60 grade;

podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.

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

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

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

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

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

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

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.

Recordul 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).

Supanță — planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

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, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

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

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

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, 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:

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

(Legea 51/2006).

Întocmit,
arh. KORODI Szabolcs
arh. BIRÓ Katalin
arh. PONGRÁCZ Eszter

(Handwritten signatures: Korodi Szabolcs, Biro Katalin, Pongracz Eszter)

SC
SRL 
MIERCUREA CIUC ROMÂNIA

