

## **PLAN URBANISTIC ZONAL**

### **REALIZARE CONSTRUCȚII AVÂND FUNCȚIUNE DE CENTRU COMERCIAL P+1E ȘI REALIZAREA A DOUĂ CONSTRUCȚII AVÂND FUNCȚIUNE DE LOCUINȚE COLECTIVE P+7E**

Str. Iancu de Hunedoara, nr. 26, mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, CF 55505,  
55504

## **VOLUMUL II**

## **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

2023

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Str. Iancu de Hunedoara, nr. 26, Miercurea-Ciuc

**BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL**

Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București  
J40/9600/2021 CUI 44370722

**FOAIE DE GARDĂ**

**PROIECTANT:** BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ S.R.L.

**INIȚIATOR:** MAUNDIER FIDES S.R.L.

**BENEFICIAR:** MAUNDIER FIDES S.R.L.

**PROIECT:** REALIZARE CONSTRUCȚII AVÂND FUNCȚIUNE DE CENTRU COMERCIAL P+1E ȘI REALIZAREA A DOUĂ CONSTRUCȚII AVÂND FUNCȚIUNE DE LOCUINȚE COLECTIVE P+7E

**AMPLASAMENT:** STR. IANCU DE HUNEDOARA, NR. 26, MUN. MIERCUREA CIUC, JUD. HARGHITA, CF 55505, 55504

**COLECTIV DE ELABORARE**

**URBANISM**

Șef proiect: urb. Veronica DORILĂ

Poiectat: urb. Veronica DORILĂ

urb. Nicolae NEGREA

urb. Caterina Alexandra ROȘCA

**PLAN URBANISTIC ZONAL**

Str. Iancu de Hunedoara, nr. 26, Miercurea-Ciuc

**BIROU DE URBANISM VERONICA DORILĂ SRL**

Șoseaua Chitilei, nr. 123B, sector 1, București  
J40/9600/2021 CUI 44370722

**BORDEROU**

**PARTE SCRISĂ**

01. Volumul I Memoriu general
02. Volumul II Regulament Local de Urbanism

**PARTE DESENATĂ**

00. Încadrare în teritoriu - P.U.G. Municipiul Miercurea Ciuc
01. Situația existentă
02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională
03. Reglementări – Echipare edilitară
04. Proprietatea asupra terenurilor - Regim juridic

## CUPRINS

CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE .....	5
1.1. Rolul R.L.U .....	5
1.2. Baza legală a elaborării.....	5
1.3. Domeniul de aplicare .....	7
CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURIOR.....	8
2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit .....	8
2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public .....	8
2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii .....	8
2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale .....	8
2.3.2. Amplasarea față de aliniament .....	8
2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei.....	8
2.3.5. Amplasarea față de rețelele edilitare.....	9
2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii.....	9
2.4.1. Accese carosabile .....	9
2.4.2. Accese pietonale .....	9
2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară .....	9
2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții .....	9
2.6.1. Parcela .....	9
2.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor .....	10
2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejmuiri .....	10
2.7.1. Parcaje .....	10
2.7.2. Spații verzi și plantate .....	10
2.7.3. Împrejmuiri.....	11
2.8. Reguli privind regimul și parametrii tehnici ai căilor de acces.....	11
2.9. Reguli privind regimul și parametrii tehnici ai rețelelor publice.....	12
2.10. Etapizare și reguli privind categoriile de costuri suportate .....	13
CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.....	14
CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE .....	15
ZONĂ MIXTĂ (restructurarea zonelor industriale).....	15
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	15
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	15
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	18
IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII, INDUSTRIE UȘOARĂ.....	18
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	18
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	19
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	23
Ei – SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL.....	23
SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.....	23
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR.....	23
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI .....	25
CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ.....	26

## REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

### CAPITOLUL I – DISPOZIȚII GENERALE

---

#### 1.1. Rolul R.L.U.

- (1) Regulamentul general de urbanism reprezintă sistemul de norme tehnice, juridice și economice care stă la baza elaborării planurilor de urbanism, precum și a regulamentelor locale de urbanism.
- (2) Prezentul regulament este un regulament cadru având un caracter director.
- (3) Prescripțiile cuprinse în prezentul R.L.U. (permisiuni și restricții) sunt obligatorii pentru imobilele aflate în zona reglementată de prezenta documentație (vezi planșa 02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională).
- (4) Regulamentul local de urbanism cuprinde și detaliază prevederile referitoare la regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retrageri față de aliniament, față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale clădirilor, materiale admise.
- (5) Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători pe teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.
- (6) Odată aprobat, împreună cu P.U.Z.-ul, R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.

#### 1.2. Baza legală a elaborării

- *P.U.G. Municipiul Miercurea Ciuc – aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018;*
- *R.L.U. aferent P.U.G. Miercurea Ciuc – aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018;*
- *Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - text actualizat la data de 30.06.2017;*
- *Ordonanța de urgență nr 7 din 2 februarie 2011 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul publicată în M. Of. nr. 111/11februarie*
- *Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, indicativ GM-010-2000;*
- *Legea fondului funciar (nr. 18/1991, republicată);*
- *Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30/12/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;*
- *Ordinul nr. 34/N din 7/11/1995 pentru aprobarea Precizărilor privind avizarea documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului, precum și a documentațiilor tehnice pentru autorizarea executării construcțiilor;*
- *Legea nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor cu modificările și completările ulterioare;*
- *Legea 262/2009 privind aprobarea O.U.G. 214/2008 pentru modificarea și completarea Legii nr 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcție; Legea nr. 453/2001 care modifică și completează Legea nr. 50/1991;*
- *Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;*
- *Legea nr. 7/1996 cadastrului imobiliar și publicității imobiliare;*

- *Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;*
- *Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;*
- *Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;*
- *H.G.R. nr. 525/1996 modificat, pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;*
- *H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea Hotărârii Guvernului nr. 525/1996;*
- *Ordinul Ministrului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu modificările și actualizările ulterioare;*
- *Codul Civil nr. 505 din 15/07/2011 republicat în Monitorul Oficial, Partea I;*
- *Ordinul comun nr. 214/RT/16NN/martie 1999 al ministrului Apelor, Pădurilor și Protecției Mediului și al ministrului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului pentru aprobarea procedurilor de promovare a documentațiilor și emiterea acordului de mediu la planurile de urbanism și de amenajarea teritoriului.*
- *Ordinul M.D.R.L. nr. 839 din 12/10/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50 din 29/07/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu toate modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 10 din 18/01/1991 privind calitatea în construcții modificată prin Legea nr. 123/2007;*
- *H.G. nr. 1.739 din 6/12/2006 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu.*
- *Legea nr. 185 din 25/06/2013 privind amplasarea și autorizarea mijloacelor de publicitate, cu modificările și completările ulterioare;*
- *O.U.G. nr. 195 din 2005 privind protecția mediului cu toate modificările și completările ulterioare;*
- *H.G. nr. 445 din 8/04/2013 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;*
- *H.G. nr. 1.076 din 8/07/2004 privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;*
- *Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536 din 23/06/1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu toate modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 213 din 17.11.1998 privind bunurile proprietate publică, cu toate modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 7 din 13/03/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare, republicată în data de 03/03/2006 cu toate modificările și completările ulterioare;*
- *O.U.G. nr. 195 din 12/12/2002 privind circulația pe drumurile publice, cu toate modificările și completările ulterioare;*
- *O.U.G. nr. 43 din 03/01/1997 privind regimul drumurilor cu toate modificările și completările ulterioare;*
- *Legea nr. 123 din 10/06/2012 a energiei electrice și a gazelor naturale, cu modificările și completările ulterioare.;*
- *Normele din 04/02.2014 de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;*
- *Legea 313/2009 pentru modificarea și completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane. Lege nr. 313/2009*
- *Ordonanța de urgență privind instituirea Programului Național de îmbunătățire a calității mediului prin realizarea de spații verzi în localități, OUG nr. 59/2007*
- *Ordinul președintelui Autorității naționale de reglementare în domeniul energiei nr.4/2007, art. 31 “norme tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice”*
- *Ordin pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Listei Monumentelor Istorice dispărute, M/Of/ anul 178 ( XXII) nr. 670 bis 1. 10.2010*
- *Legea privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică (nr. 33/1994).*

### **1.3. Domeniul de aplicare**

- (1) Regulamentul de Urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, se aplică în mod obligatoriu teritoriului determinat în planul de proiecție Stereo 70, denumit zonă reglementată, conform planșă 02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

## CAPITOLUL II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURIOR

---

### 2.1. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- (1) Se vor respecta distanțele prevăzute în OMS nr. 119/2014 pentru aprobarea normelor de igienă și recomandărilor privind modul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări propuse în această documentație cu respectarea condițiilor legii și ale prezentului regulament.

### 2.2. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

- (1) Autorizarea executării construcțiilor va ține seama de zonele de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, apă – canal și gaze naturale.

### 2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

#### 2.3.1. Orientarea față de punctele cardinale

- (1) Se va evita orientarea către nord a fațadelor principale, pentru care se recomandă în acest caz să profite de însorire pe o durată de timp cât mai mare.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform prezentului R.L.U..
- (3) Se recomandă evitarea orientării spre nord a dormitoarelor.

#### 2.3.2. Amplasarea față de aliniament

- (1) Față de aliniament (definit ca linia de demarcație între terenurile aparținând domeniului privat în folosință comună sau domeniului public și cele aparținând domeniului privat exclusiv), construcțiile vor fi amplasate sau aliniate (alinierea construcțiilor fiind definită ca linia convențională care urmărește fronturile construite ale clădirilor), în mod obligatoriu retrase de la aliniament. Retragera față de aliniament va fi de cel puțin 3,00m, respectând obiectivele de utilitate publică propuse prin P.U.G. Municipiul Miercurea Ciuc referitoare la supralărgirea căilor de comunicații, conform Planșă 02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.

#### 2.3.4. Amplasarea în interiorul parcelei

- (1) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioară ale parcelei se va face cu condiția respectării Codului Civil și a distanțelor minime în caz de incendiu.
- (2) Cerințe de asigurare a confortului urban:
  - a) Asigurarea respectării normelor de însorire și iluminat natural;
  - b) Respectarea condițiilor de vizibilitate (percepția unei porțiuni din bolta cerească în interiorul încăperilor);
  - c) Respectarea condițiilor generale de protecție contra incendiilor, prin asigurarea accesului vehiculelor sau formațiilor mobile de pompieri, conform art. 527 din Indicativul P 118/1 - 2013 (accesul autospecialelor pe minim două din laturile construcției).
- (3) În funcție de mărimea parcelei, pe suprafața acesteia pot fi amplasate una sau mai multe construcții principale și anexe. Se admite ca distanța minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă să fie egală cu jumătatea înălțimii construcției celei mai înalte, dar nu mai mică de 5.00m.
- (4) Clădirile anexe vor avea în mod obligatoriu regim de înălțime maxim parter.
- (5) Este interzisă amplasarea de clădiri cu pereți calcan descoperiți.



### 2.3.5. Amplasarea față de rețelele edilitare

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime obligatorii ce vor fi impuse prin avizele de amplasament.

## **2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

### 2.4.1. Accese carosabile

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

### 2.4.2. Accese pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției;
- (2) Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului;
- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

## **2.5. Reguli cu privire la echiparea edilitară**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele tehnico edilitare;
- (2) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz;
- (3) Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau beneficiar;
- (4) Canalizare pluvială: apele pluviale convențional curate provenite de pe acoperișuri vor fi colectate prin intermediul burlanelor sau a altor sisteme și deversate pe spațiile verzi din incintă. Apele pluviale de pe platformele drumurilor de acces, trotuare și suprafețe betonate, vor fi colectate în rigole și dirijate către rețeaua de canalizare existentă a orașului.

## **2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții**

### 2.6.1. Parcela

- (1) Prin prezentul P.U.Z. a fost analizată o zonă amplă din oraș, U.T.R. Centru Est, iar terenul care a generat P.U.Z. este format din două loturi cu forme neregulate și cu suprafața totală de 12 452mp, parcela nou creată are o deschidere la stradă de 71,5m și o adâncime de 146,5m;
- (2) Totalul suprafeței terenurilor care fac obiectul reglementărilor este de 98.887mp.
- (3) Sunt permise unificări de parcele care aparțin numai din aceeași zonificare, funcțiune;
- (4) Se va urmări cedarea în domeniul public al unui procentaj de minim 25% din totalul ariei parcelelor.

### 2.6.2. Aspectul exterior al construcțiilor

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul exterior al zonei.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
- (3) Toate construcțiile se vor adapta caracterului arhitectural al funcțiunii reprezentate, se va ține seama în mod deosebit de latura estetică a acestora:
  - a) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
  - b) Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.
  - c) Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice.

## **2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi**

### 2.7.1. Parcaje

- (1) Necesarul de locuri de parcare va fi îndeplinit în interiorul parcelei, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1,00m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- (2) Pentru alte funcțiuni decât cea de locuire este necesară amenajarea de parcaje publice.

### 2.7.2. Spații verzi și plantate

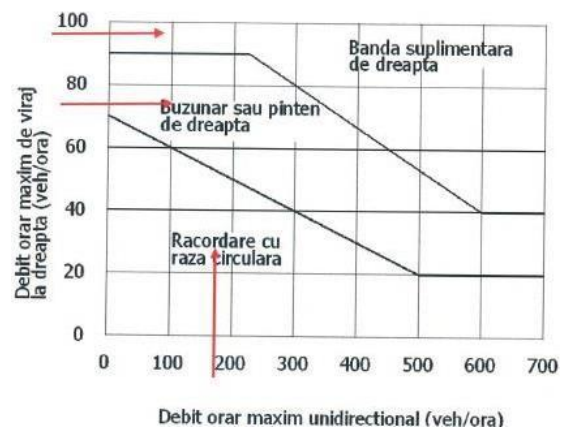
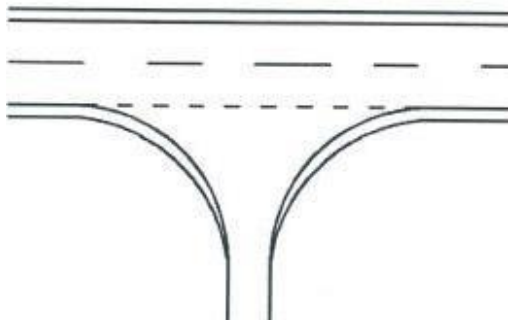
- (1) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa o suprafață minimă de 25% din aria totală a parcelei;
- (2) Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție de minim 50% din suprafața rezultată;
- (3) Nu este permisă împrejurirea spațiilor verzi;
- (4) Nu se consideră spațiu verde suprafețele placate cu dale înierbate;
- (5) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.
- (6) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, doar dacă cel existent nu este unul invaziv. În cazul acesta, se poate opta pentru soiuri potrivite climatului și funcțiunii propuse.
- (7) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.
- (8) Necesarul de spații libere de folosință comună aferent parcelelor poate fi comasat în zone verzi care deservească întreaga zonă Centru Est.
- (9) Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.
- (10) Prin prezentul P.U.Z. spațiile verzi vor fi delimitate ca U.T.R. cu utilizarea Va;
- (11) În cazurile în care, din motive bine întemeiate, nu este posibilă asigurarea spațiilor plantate prevăzute prin prezentul regulament la nivel de parcelă, solicitantul autorizației de construire va participa la asigurarea terenului necesar amenajării de spații verzi publice într-o zonă cât mai apropiată parcelei în cauză, în suprafață egală cu diferența dintre necesarul minim pe parcelă și suprafața realizată pe parcelă, numai cu acordul administrației publice locale.

### 2.7.3. Împrejmuiri

- (1) Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20m. Împrejmurile vor putea fi dublate de garduri vii.
- (2) Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).
- (3) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- (4) Tratatul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.
- (5) Se interzice executarea de împrejmuiri sau alte construcții în zonele de protecție a cursurilor de apă, a consolidărilor de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor, conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996.

### 2.8. Reguli privind regimul și parametrii tehnici ai căilor de acces

- (1) Accesul pietonal se va realiza din trotuarul Iancu de Hunedoara și din trotuarele căilor de circulație propuse;
- (2) În SUBZONA 1 accesul carosabil se va realiza din str. Iancu de Hunedoara prin intermediul unui detaliu de bordură coborâtă. Circulația se va realiza prin intermediul unui drum cu dublu sens ce se va evacua în str. Iancu de Hunedoara, cu un profil de 6,00m carosabil (3,00m pe sens); în incintă se vor asigura 250 locuri de parcare;
- (3) Accesul pentru locuințele colective și spațiul comercial se face la nivelul parterului care are cota +/-0,00, ridicat cu 15cm față de cota terenului amenajat;
- (4) Accesele rezidențiale, comerciale și industriale vor fi tratate ca intersecții și se vor amenaja în consecință cu racordare circulară simplă sau cu pană scurtă de viraj la dreapta/stînga, conform schiței:



- (5) În conformitate cu normativul, elementele geometrice ale virajului de dreapta și de stînga la intrare/ieșirea din ansamblu vor fi: pană de viraj cu  $R_{min}$  de 15m și  $L$  de 35m pentru viteză  $<50$ km/h iar pe axul drumului se va amenaja un buzunar de stocaj cu  $L_{min}$  de 35m.
- (6) Conform studiului de trafic realizat de RIA DESIGN CONSULTING SRL nu sunt necesare alte măsuri de sporire a capacității de circulație până în anul de prognoză 2041.

## 2.9. Reguli privind regimul și parametrii tehnici ai rețelelor publice

- (1) Beneficiarii de dotații vor fi obligați să solicite avize de la regiile deținătoare de utilități și să respecte condițiile impuse de acestea pentru realizarea proiectelor tehnice de specialitate.

### RETELE DE APĂ

- (2) Se va realiza branșament la rețelele de apă stradală PEID conform proiect avizat de către furnizorul local de apă. Prin extinderea rețelei de apă PEID de pe str. Iancu de Hunedoara, se vor monta gospodăriile de apă menajer și incendiu, dotate cu rezervor tampon și grupuri de pompare, și se va realiza branșament cu contorizare din rețeaua propusă;
- (3) La limita proprietății se va rezerva spațiu pentru căminul de branșament cu contorizare;
- (4) Prepararea apei calde menajere se va face printr-o centrală termică cu boiler a.c.m./clădire sau prin alte surse alternative;
- (5) Față de rețelele de apă stradale propuse noile construcții se vor retrage minim 3,00m stânga/dreapta rețelei. Se vor lua măsuri de protecție la proiectarea construcțiilor propuse sau în vederea devierii rețelelor de apă în zonele unde nu se poate păstra distanța.

### RETELE DE CANALIZARE

- (6) Branșarea la canalizarea existentă stradală se va face printr-un cămin de racord propus legat la canalizarea existentă în zonă pe str. Iancu de Hunedoara - PVC;
- (7) Rețelele de canalizare de incintă vor fi proiectate în sistem separativ și vor fi dimensionate conform cerințelor noilor obiective;
- (8) Nu se admite racordarea directă a subsolurilor la canalizarea publică, pentru a nu se produce inundarea acestora în cazul intrării în presiune a rețelei publice. Este obligatoriu să se monteze pe instalația interioară de canalizare o vană cu clapet contra refulării;
- (9) În zonele de parcuri se va monta un separator de hidrocarburi și nisip înainte de racordul la canalizarea publică;
- (10) La limita de proprietate se va rezerva spațiu pentru căminul de racord canalizare;
- (11) Față de rețelele de canalizare stradale propuse noile construcții se vor retrage minim 2,00m stânga/dreapta rețelei sau se vor lua măsuri în vederea devierii rețelelor de canalizare în zonele unde nu se poate păstra distanța.

### RETELE ELECTRICE

- (12) Se va realiza branșament la rețeaua electrică aflată în vecinătatea estică a zonei reglementate, conform unui proiect avizat de către distribuitorul de energie electrică;
- (13) Pentru SUBZONELE 1 și 2 se va amplasa un post trafo pentru a asigura necesarul de putere electrică;
- (14) Edificabilul va păstra distanța de protecție față de rețelele electrice conform normativelor în vigoare.

### RETELE DE GAZE

- (15) Se va realiza branșament de gaze la rețeaua stradală subterană, dimensionat conform normativelor în vigoare de către o firmă autorizată;
- (16) Edificabilul va respecta zona de protecție a rețelei de gaze conform prevederilor normativelor în vigoare. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aproarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distribuție.

**REȚELE TELEFONICE ȘI DE FIBRĂ OPTICĂ**

- (17) Se va realiza bransament de fibră optică din rețeaua prezentă pe str. Iancu de Hunedoara, conform planului de echipare edilitară aferent Studiului de rețele, realizat de ing. atestat RUR G1 Vlad Gabriel Mareș.

**2.10. Etapizare și reguli privind categoriile de costuri suportate**

- (1) Etapizarea privind realizarea lucrărilor de infrastructură de transport și infrastructură tehnico edilitară va avea în vedere următorii pași:
- a. Pichetarea cadastrală a căilor de circulație propuse și dezmembrarea suprafețelor de teren care sunt necesare a fi transferate în domeniul public și înscrierea în cartea funciară a parcelei afectate servitutea administrativă, sub formă ireversibilă și transmisibilă, pe baza declarației în formă autentică cu privire la transferul cu titlu gratuit al dreptului de proprietate spre domeniul public, la solicitarea autorității administrației publice locale competente (fără a pretinde despăgubiri sau alte compensații materiale);
  - b. Realizarea construcțiilor aferente infrastructurii tehnico edilitare propuse;
  - c. Realizarea construcțiilor aferente infrastructurii de transport;
  - d. Cedarea către autoritatea locală și către regiile de rețele tehnico edilitare în vederea administrării tuturor căilor de comunicație și a rețelelor tehnico edilitare nou construite, numerotate pe planșa 02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională cu profile/secțiuni (de tip 1-1, 2-2, 3-3, 4-4).
- (2) Având în vedere că în strategia integrată a dezvoltării urbane (SIDU) a municipiului zona nu este categorizată ca și zonă prioritară de dezvoltare, suportarea tuturor costurilor necesare executării lucrărilor de realizare a căilor de acces (carosabile), și realizarea rețelelor edilitare publice necesare cade în grija beneficiarilor;
- (3) Emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de realizarea drumului de acces în regim de organizare de șantier (carosabil, rigolă și trotuar), respectiv a tuturor utilităților publice necesare (apă, canalizare menajeră, rețeaua electrică și de gaz) prin grija și din bugetul investitorului, proprietarilor de teren.

### CAPITOLUL III – ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- (1) Parametrii urbanistici nu sunt uniformi în zona reglementată, diferă în funcție de destinația și funcțiunile zonelor și subzonelor. Conturul subzonelor și indicatorii urbanistici caracteristici ai acestora sunt detaliate în planșa 02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională și sunt detaliați după cum urmează:

<b>ZONĂ MIXTĂ (restructurarea zonelor industriale)</b>
--

- (2) 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;
- (3) Funcțiunile principale permise sunt locuirea colectivă, spațiul comercial și servicii;
- (4) Zona mixtă este împărțită în trei subzone:
- SUBZONA 1;
  - SUBZONA 2;
  - TEREN AFLAT ÎN PROPRIETATEA S.C. SUGAS S.A..

<b>Is</b>	<b>ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII</b>
-----------	--

- (5) Zona este destinată restructurării, prin înlocuirea activităților cu puternic caracter industrial, infrastructural, de depozitare sau de gospodărire comunală cu instituții și servicii și industrii ușoare;
- (6) Funcțiunile principale permise sunt locuire, servicii și comerț.

<b>Ei</b>	<b>ZONĂ DE SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL</b>
-----------	--

- (7) Teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal va fi suficient de mare pentru a fi relevant în evaluarea impactului urbanistic și funcțional al intervenției, respectiv al derogărilor solicitate. Se recomandă ca teritoriu minim de reglementări teritoriul adiacent căilor majore de circulație care servesc pe cel puțin două laturi zona studiată. Este interzisă limitarea teritoriului P.U.Z. la parcela care generează P.U.Z..
- (8) Funcțiunile principale permise sunt servicii, producție și depozitare.

## CAPITOLUL IV – PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### ZONĂ MIXTĂ (restructurarea zonelor industriale)

#### SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- (1) ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:
- Se vor asigura locuințe într-o proporție cuprinsă între 25% și 40% din suprafața construită desfășurată calculată la nivelul întregii U.T.R.;
  - Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe, parcaje publice multietajate supraterane sau subterane.
  - Spații verzi și plantate de folosință generală. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir.
- (2) ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:
- Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public.
- (3) ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul (1) și articolul (2);
  - Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

- (4) ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:
- Se vor respecta reglementările prezentate grafic pe planșa 02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, precum și prescripțiile din Memoriul general al P.U.Z.;
  - Se vor respecta regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor prezentate în subcapitolul 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din prezentul Regulament Local de Urbanism.
- (5) ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:
- Conform planșă 02 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
  - Clădirile se vor retrage cu minim 5,00m față de aliniament;

- c) Garajele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5,00m de la aliniament;
- d) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

**(6) ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** pentru Subzona 1, Subzona 2 :

- a) Conform planșă 02 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
- b) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00m față de limita posterioară, respectiv minim distanța egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt;
- c) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00m față de limitele laterale;
- d) Pentru Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A. amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei se face la minim 3,00m și față de limita posterioară se face la minim 5,00m;
- e) Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,20 m.

**(7) ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:

- a) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.
- b) Excepție de la aceste valori se aplică pe terenul în proprietate S.C. SUGAS S.A. din Miercurea-Ciuc după cum urmează: amplasarea clădirilor pe teren păstrează distanța de 500 față de aliniament; amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei păstrează valoarea de 5,00m.

**(8) ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:

- a) Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- b) În zona reglementată se admit vehicule de transport persoane și de marfă.

**(9) ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:

- a) Se vor amenaja minim 1,5 locuri de parcare per apartament, dar nu mai puțin de un loc la 100mp din suprafața construită desfășurată;
- b) Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete entru fiecare apartament;
- c) Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura:
  - i. un loc de parcare la 200 mp din suprafața construită desfășurată pentru unități de până la 400 mp;
  - ii. un loc de parcare la 100 mp din suprafața construită desfășurată pentru unități de 400-600 mp;
  - iii. un loc de parcare la 50 mp din suprafața construită desfășurată pentru complexuri



- comerciale de 600-2.000 mp;
- iv. un loc de parcare la 40 mp din suprafața construită desfășurată pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp.
- d) Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă;
- e) Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților;
- f) Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap;
- g) Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului;
- h) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

**(10) ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:

- a) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25m;
- b) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, după cum urmează:
- i. Pentru Subzona 1 regimul maxim de înălțime este de D+P+7E, reprezentând o înălțime maximă de 25m față de punctul de referință cotă trotuar str. Iancu de Hunedoara;
  - ii. Pentru Subzona 2 regimul maxim de înălțime este de D+P+9E, reprezentând o înălțime maximă de 25m față de punctul de referință cotă trotuar str. Iancu de Hunedoara;
  - iii. Pentru Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A. regimul maxim de înălțime este de S+P+2E+R, reprezentând o înălțime maximă de 12m (măsurată la coamă sau la aticul nivelului retras) de la cota terenului amenajat;
- c) Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.

**(11) ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:

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

**(12) ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:

- a) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice sau private;

- b) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- c) Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție;
- d) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**(13) ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE** pentru Subzona 1, Subzona 2 și Teren aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A.:

- a) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa o suprafață minimă de 25% din aria totală a parcelei;
- b) Subzona 1 și Subzona 2 vor fi conectate între ele și vor fi concepute în așa fel, încât la finalizarea dezvoltării zonelor sus menționate, să funcționeze ca un spațiu verde unitar, ușor de parcurs pietonal, cu bicicleta și fără obstacole;
- c) Nu este permisă separarea Subzonelor 1 și 2 cu gard sau orice fel de altă construcție, cum ar fi ziduri de sprijin sau denivelări majore mai mari de 0,5m;
- d) Se vor asigura obligatoriu locuri de joacă pentru copii și suprafețe de agrement în zona verde rezultată unificării zonelor verzi al subzonelor 1 și 2;
- e) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- f) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, doar dacă cel existent nu este unul invaziv. În cazul acesta, se poate opta pentru soiuri potrivite climatului și funcțiunii propuse;
- g) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

**(14) ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- a) Se vor respecta prevederile subcapitolului 2.7.3. Împrejmuiuri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**(15) ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- a) Pentru ansamblurile mixte, se admite un P.O.T. maxim de 30%.
- b) Pentru terenul aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A., se admite un P.O.T. maxim de 50%.

**(16) ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- a) Pentru ansamblurile mixte, se admite un C.U.T. maxim de 2,7 mp. ADC / mp. teren.
- b) Pentru terenul aflat în proprietatea S.C. SUGAS S.A., se admite un C.U.T. maxim de 1,8 mp ADC / mp.

**IS - ZONĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII, INDUSTRIE UȘOARĂ**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**(1) ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- a) 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;  
b) Funcțiuni industriale nepoluante, industrii ușoare.

## **(2) ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- a) 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;
- b) Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.
- c) Pentru funcțiunile care au caracter de industrie ușoară se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare, precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului prevăzute de prezentul regulament.

## **(3) ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- a) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul (1) și articolul (2);
- b) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## **SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR**

### **(4) ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- a) Se vor respecta reglementările prezentate grafic pe planșa 02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională, precum și a prescripțiilor din Memoriul General al P.U.Z.;
- b) Se vor respecta regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor prezentate în subcapitolul 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din prezentul Regulament Local de Urbanism.

### **(5) ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- a) Conform planșă 02 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
- b) Clădirile se vor retrage cu minim 5,00m față de aliniament;
- c) Garajele și accesele în parcajele subterane se vor retrage cu cel puțin 5,00m de la aliniament;
- d) Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

### **(6) ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- a) Conform planșă 02 Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională;
- b) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00m față de limita posterioară, respectiv minim distanța egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt;
- c) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00m față de limitele laterale;
- d) Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o adâncime mai mare de 15,00m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin de 3,00m.

**(7) ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- a) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m.

**(8) ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- a) Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- b) În zona reglementată se admit vehicule de transport persoane și de marfă.

**(9) ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) Se vor amenaja minim 1,5 locuri de parcare per apartament, dar nu mai puțin de un loc la 100mp din suprafața construită desfășurată;
- b) Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete entru fiecare apartament;
- c) Pentru funcțiuni administrative și financiar-bancare se vor asigura:
- i. Pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din suprafața construită desfășurată, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:
    - Un loc de parcare la 120 mp din suprafața construită desfășurată pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;
    - Un loc de parcare la 300 mp din suprafața construită desfășurată pentru restul funcționarilor;
  - ii. În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
- d) Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura:
- i. un loc de parcare la 200 mp din suprafața construită desfășurată pentru unități de până la 400 mp;
  - ii. un loc de parcare la 100 mp din suprafața construită desfășurată pentru unități de 400-600 mp;
  - iii. un loc de parcare la 50 mp din suprafața construită desfășurată pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;
  - iv. un loc de parcare la 40 mp din suprafața construită desfășurată pentru complexuri comerciale de peste 2.000 mp;
  - v. Unitățile de alimentație publică vor asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 5 locuri la masă și pentru personal câte un loc de parcare la 15 locuri la masă;
  - vi. Pentru funcțiuni comerciale se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților;
- e) Pentru funcțiuni de cult se vor asigura:
- i. Pentru biserici se va asigura câte un loc de parcare la 20-30 de locuri;
  - ii. Pentru alte funcțiuni de cult: numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare;
- f) Pentru funcțiuni de cultură se vor asigura:
- i. Pentru expoziții, muzee, târguri se va asigura un loc de parcare la 50,00mp suprafață

- de expunere;
- ii. Pentru Celelalte funcțiuni se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală;
- g) Pentru funcțiuni de învățământ se vor asigura:
- i. Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.
  - ii. Pentru funcțiuni universitare se vor asigura, suplimentar, un loc de parcare la 10 studenți și 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
  - iii. Pentru tabere școlare se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare;
  - iv. Pentru cămine studentești se va asigura un loc de parcare la 5 -10 studenți;
- h) Pentru funcțiuni de sănătate se vor asigura:
- i. Pentru spitale se vor asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate și câte un loc de parcare la 8 paturi;
  - ii. Pentru celelalte funcțiuni: se va asigura câte un loc de parcare pentru fiecare 5 persoane angajate, cu un spor de 10%;
- i) Pentru funcțiuni sportive se vor asigura:
- i. Pentru complexuri sportive, săli de antrenament pentru diferite sporturi, săli de competiții sportive (specializate sau polivalente) se va asigura câte un loc de parcare la 5-20 de locuri;
  - ii. Pentru celelalte funcțiuni se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.
- j) Pentru funcțiuni de turism cu caracter intraurban se vor asigura:
- i. Pentru hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare;
  - ii. La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare;
  - iii. Pentru hostel, youth hostel se va asigura câte un loc de parcare la 5 locuri de cazare;
  - iv. Pentru motel se va asigura câte un loc de parcare la fiecare cameră de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare;
- k) Pentru funcțiuni aferente infrastructurii de transport public se va asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din suprafața construită desfășurată. Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.
- l) Pentru servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe se va asigura pentru clienți câte un loc de parcare la 150mp din suprafața construită desfășurată, dar nu mai puțin de un loc de parcare la 100mp arie utilă și se va asigura pentru personal câte un loc de parcare la 75 mp din suprafața construită desfășurată, dar nu mai puțin de un loc de parcare la doi salariați.
- m) Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap;
- n) Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului;
- o) În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare funcțiunilor în parte.

**(10) ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- a) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul

ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24m;

- b) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt regimul maxim de înălțime este de D+P+9E, reprezentând o înălțime maximă de 24m de la cota terenului amenajat;
- c) Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.

#### **(11) ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

#### **(12) ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- a) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice sau private;
- b) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
- c) Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție;
- d) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

#### **(13) ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- a) Se vor asigura spații verzi pentru :
  - i. Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații agenții, fonduri etc, sedii de birouri - 10% din suprafața parcelei; Toate celelalte – 15% din suprafața parcelei
  - ii. Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei
  - iii. Funcțiuni comerciale:
    - Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mică de 400 mp: 10% din suprafața parcelei
    - Pentru construcții cu suprafața construită desfășurată mai mare de 400 mp: 20% din suprafața parcelei
  - iv. Funcțiuni de cult: 50% din suprafața parcelei.
  - v. Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
  - vi. Funcțiuni de sănătate:
    - Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10-15 mp/copil
    - Toate celelalte: 10-15 mp/bolnav
  - vii. Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ;
  - viii. Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei;
- b) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- c) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, doar dacă cel existent nu este unul invaziv. În cazul acesta, se poate opta pentru soiuri potrivite climatului și funcțiunii propuse;

d) Parcajele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

**(14) ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

a) Se vor respecta prevederile subcapitolului 2.7.3. Împrejmuiri.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

**(15) ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

a) Se admite un P.O.T. maxim de 50%.

**(16) ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

a) Se admite un C.U.T. maxim de 1,5 mp. ADC / mp. teren.

**Ei – SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL**

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

**(1) ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

a) Servicii și funcțiuni industriale.

**(2) ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

**(3) ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- a) Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la articolul (1) și articolul (2);
- b) Este interzisă construirea de locuințe sau conversia funcțională a unităților industriale pentru construirea de locuințe;
- c) Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

**(4) ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- a) Se vor respecta regulile de bază privind modul de ocupare a terenurilor prezentate în subcapitolul 2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții din prezentul Regulament Local de Urbanism;
- b) Parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp, și front la stradă de minim 50 m.

**(5) ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

**(6) ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- a) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00m față de limita posterioară, respectiv minim distanța egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt;
- b) Edificabilul propus va respecta o retragere de minim 5,00m față de limitele laterale.

**(7) ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

- a) Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5,00m;
- b) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

**(8) ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

- a) Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii;
- b) Se vor asigura accese dimensionate pentru trafic greu;
- c) Se recomandă realizarea acceselor prin bretele speciale de dublare a arterelor principale de circulație;
- d) Este interzisă desființarea bretelelor speciale de acces existente sau înlocuirea lor cu parcaje;
- e) În zona reglementată se admit vehicule de transport persoane și de marfă;
- f) În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar staționării și manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

**(9) ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- a) Activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din SCD;
- b) Activități desfășurate pe o suprafață de 100-1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din SCD;
- c) Activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1.000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din SCD;
- d) Activități de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare;
- e) Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;
- f) Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului.

**(10) ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- a) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 24m;
- b) Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, este de S+P+1E, reprezentând o înălțime maximă de 24m față de cota terenului amenajat;
- c) Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras.



**(11) ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- a) Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

**(12) ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

- a) Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare publice sau private;
- b) 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;
- c) Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine;
- d) Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

**(13) ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- a) Se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei;
- b) 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;
- c) Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor;
- d) Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, doar dacă cel existent nu este unul invaziv. În cazul acesta, se poate opta pentru soiuri potrivite climatului și funcțiunii propuse;
- e) Parcajele la sol vor fi plantate cu un arbore la fiecare patru locuri de parcare.

**(14) ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI**

- a) Se vor respecta prevederile subcapitolului 2.7.3. Împrejmuiri.

**SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

**(15) ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

- a) Se admite un P.O.T. maxim de 70%.

**(16) ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

- a) Se admite un C.U.T. maxim de 1.

## CAPITOLUL V – UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

---

- (1) Acestea reprezintă suportul grafic al prescripțiilor din regulment, vezi planșa 02. Reglementări urbanistice – Zonificare funcțională.
- (2) U.T.R.-urile reprezintă instrumentele operaționale în sprijinul reglementărilor specifice din P.U.Z., sunt delimitate convențional pe baza criteriilor de omogenitate morfologică și funcțională. U.T.R.-ul din care face parte zona reglementată a fost stabilit prin P.U.G. Miercurea Ciuc, denumit U.T.R. Centru Est. Acesta se conturează prin străzi și limite cadastrale, pe baza funcțiunii predominante ce permite stabilirea categoriilor de intervenții și a fost preluat ca atare, fiind detaliate unitățile și subunitățile funcționale.
- (3) Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate de administrație publică locală.
- (4) Emiterea autorizațiilor de construire se va putea face direct cu respectarea prevederilor prezentului regulament și cu respectarea avizelor obținute pentru faza D.T.A.C..

**Întocmit,**

urb. Veronica DORILĂ

urb. Nicolae NEGREA

urb. Caterina Alexandra ROȘCA

## ANEXA 1 - DEFINIȚII ALE TERMENILOR UTILIZAȚI ÎN CADRUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

**Alinierea clădirilor** - linia pe care sunt dispuse fațadele clădirilor spre domeniul public și care poate coincide cu aliniamentul sau poate fi retrasă față de acesta, conform prevederilor regulamentului. În cazul retragerii obligatorii a clădirilor față de aliniament, inter spațiul dintre aliniament și alinierea clădirilor este non aedificandi, cu excepția împrejmuirilor, acceselor și a teraselor ridicate .

**Indicatori 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 :

- **coeficient de utilizare a terenului (C.U.T.)** – raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. 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;

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

- **Excepții de calcul** ale indicatorilor urbanistici P.O.T. și C.U.T. :

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (P.O.T. și C.U.T.) 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, indicatorii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

**Interdicție de construire (non aedificandi)** - regulă urbanistică potrivit căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizații de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă.

**Mansardă** - spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției, 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 1m;
- Parapetul mansardei nu va depăși 1,50m de la cota finită de călcare a nivelului. La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

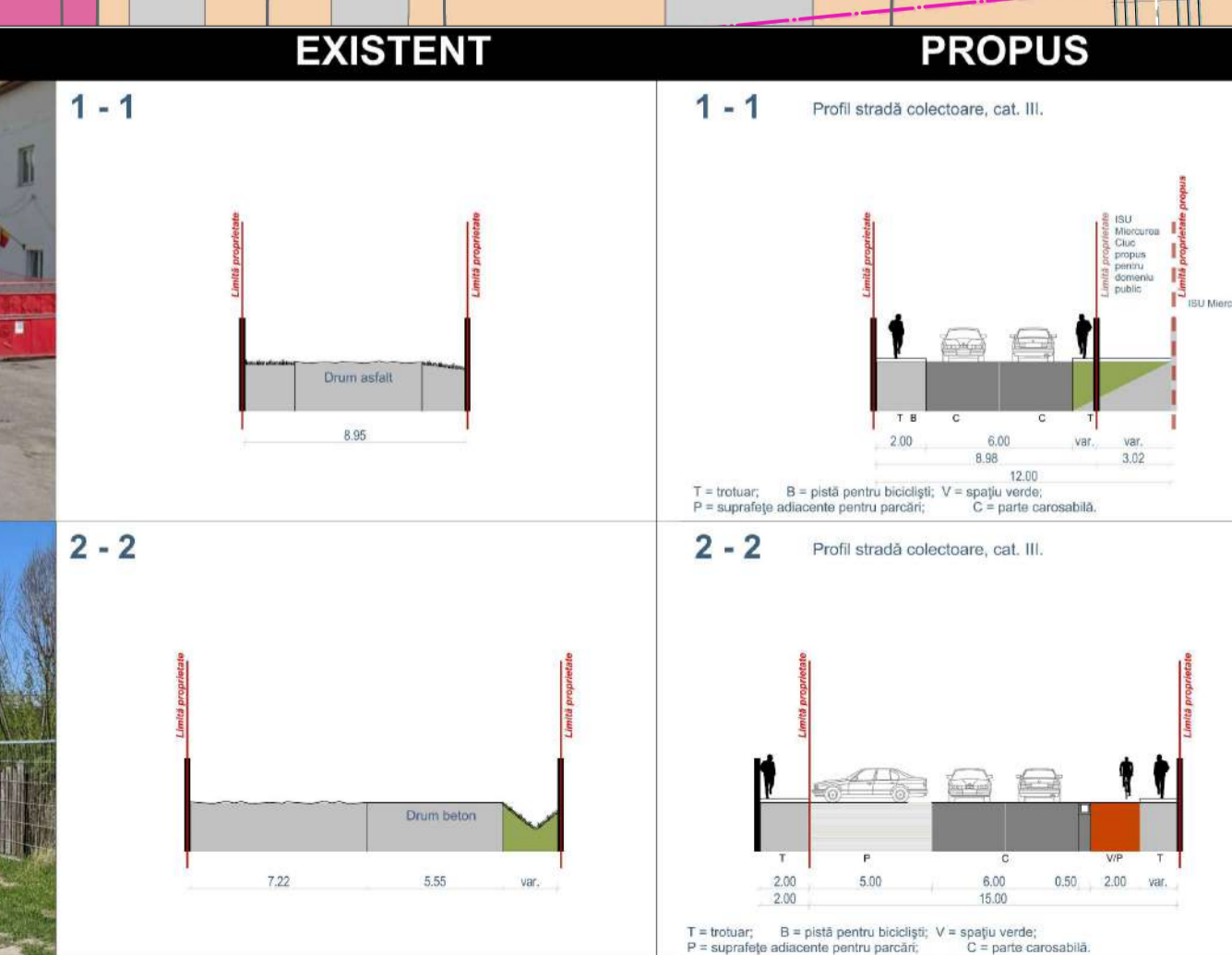
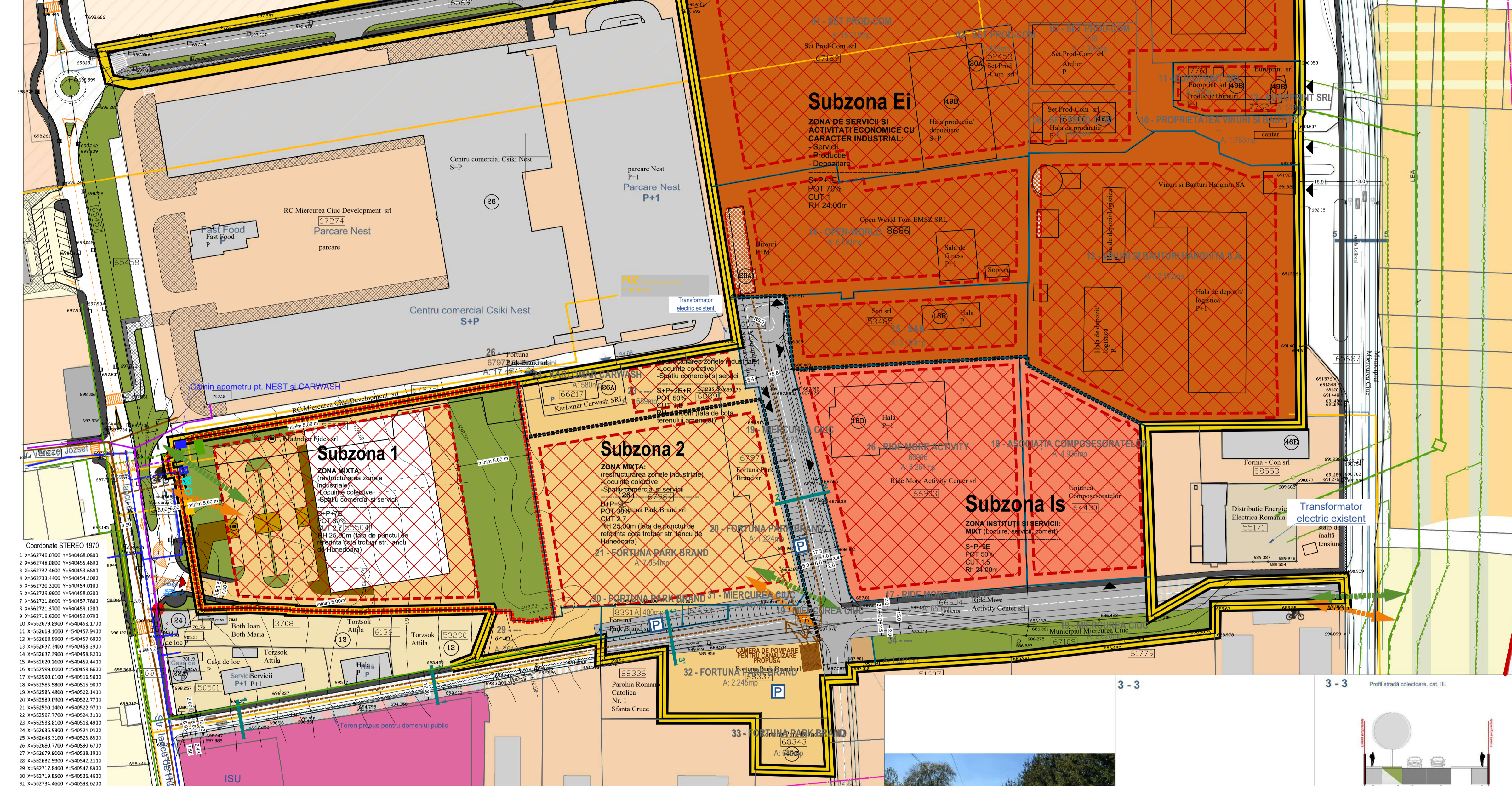
**Unitate teritorială de referință (U.T.R.)** - subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale, delimitată pe limite cadastrale, caracterizată prin omogenitate funcțională și morfologică din punct de vedere urbanistic și arhitectural, având ca scop reglementarea urbanistică omogenă. U.T.R. se delimitează după caz, în funcție de relief și peisaj cu caracteristici similare, evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă, sistem

parcelar și mod de construire omogen, folosințe de aceeași natură a terenurilor și construcțiilor, regim juridic al imobilelor similar.

**Zonă funcțională** – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi, etc.) Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale.

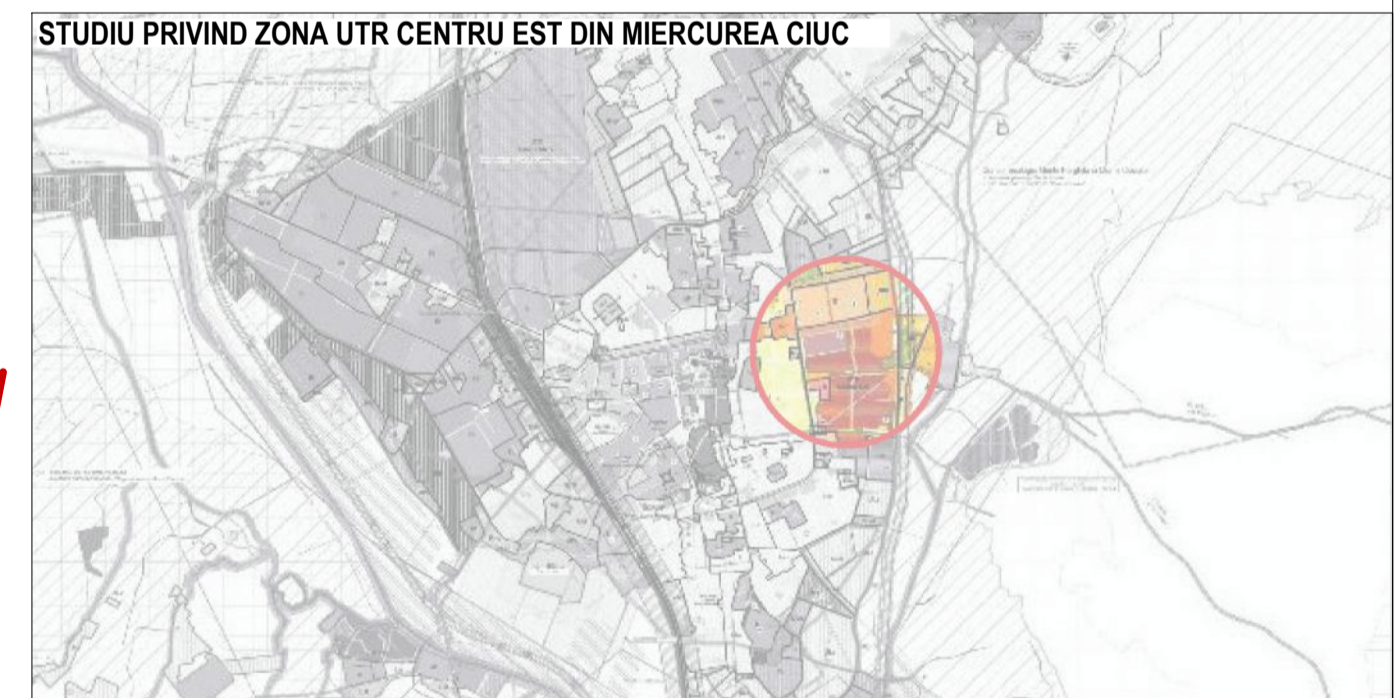
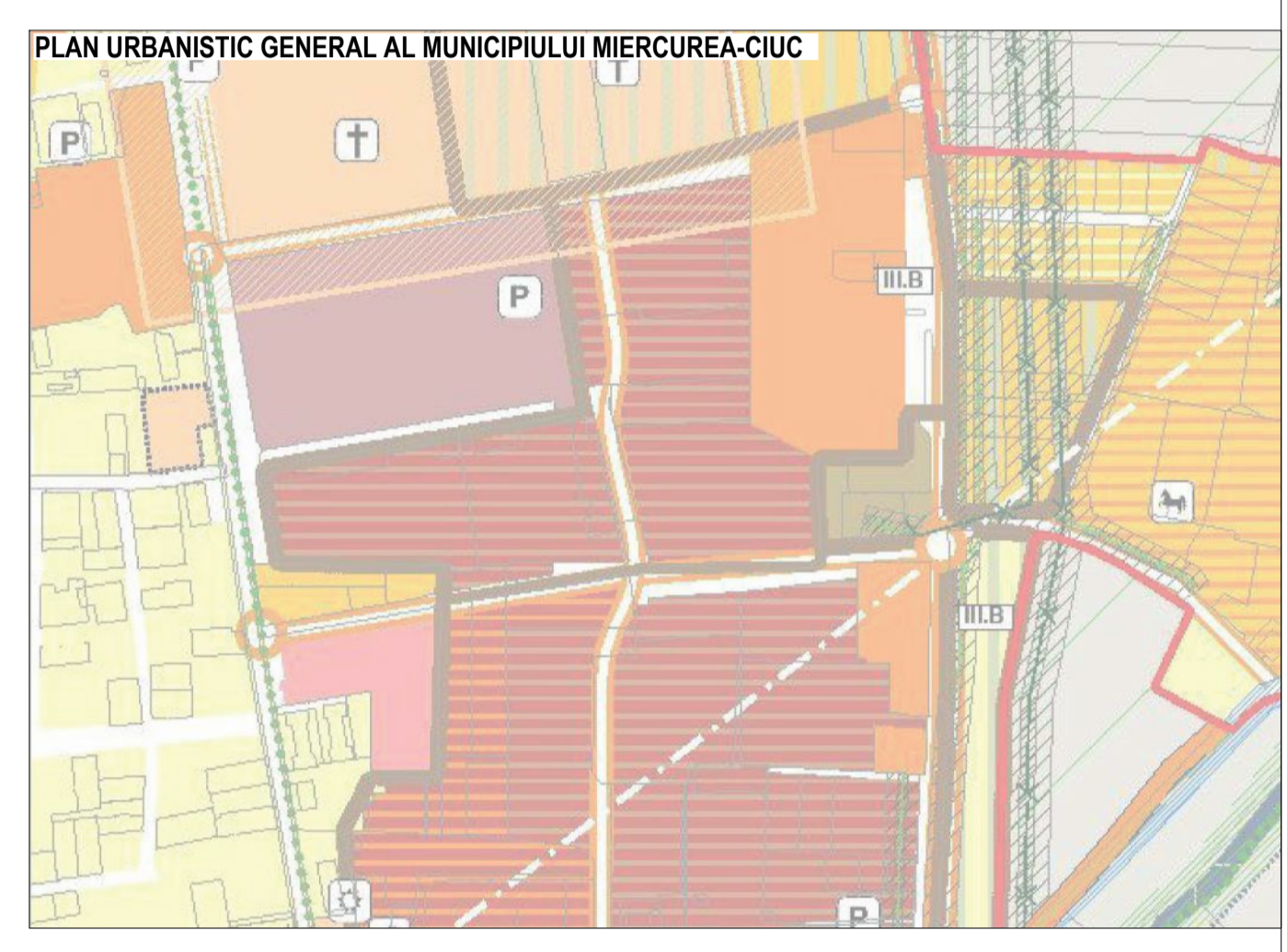
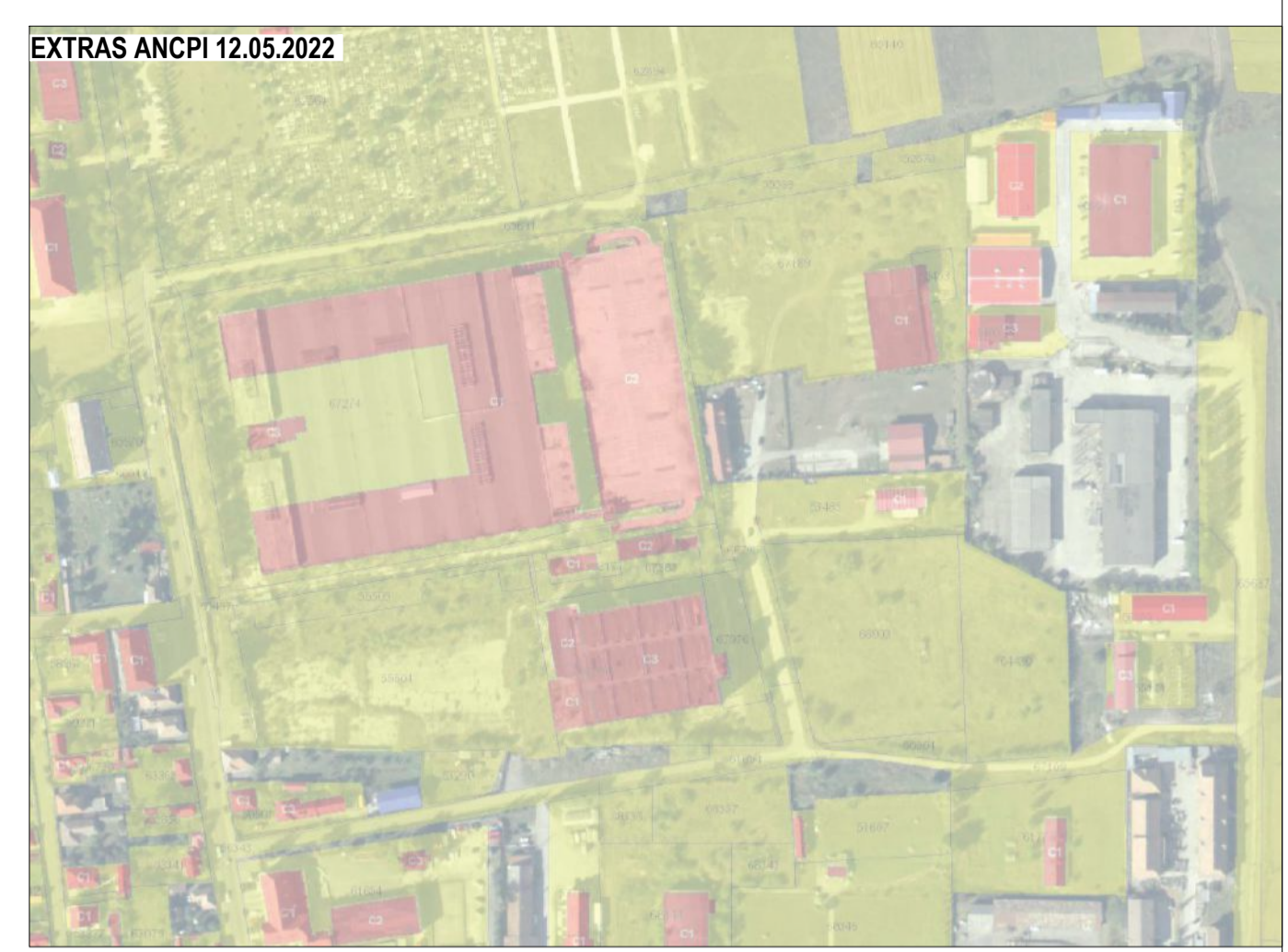
INDICATORI URBANISTICI ÎN ZONA REGLEMENTATĂ				
ZONE FUNCȚIONALE		P.O.T.	C.U.T.	R.H. max.
ZONĂ MIXTĂ (Restructurarea zonelor industriale) - locuințe colective, spațiu comercial și servicii	SUBZONA 1	30%	2,7	D+P+7E (25m față de punctul de referință cotă trotuar str. Iancu de Hunedoara)
	SUBZONA 2			D+P+9E (25m față de punctul de referință cotă trotuar str. Iancu de Hunedoara)
ZONĂ MIXTĂ (Restructurarea zonelor industriale) - locuințe colective, spațiu comercial și servicii	TEREN ÎN PROPRIETATEA S.C. SUGAS S.A. cf. nr. 67975 (A=362m <sup>2</sup> )	50%	1,8	S+P+2E+R (12m de la cota terenului amenajat)
ZONĂ MIXTĂ INSTITUȚII ȘI SERVICII - locuințe, servicii și comerț	SUBZONA Ia	50%	1,5	S+P+9E (24m de la cota terenului amenajat)
ZONĂ DE SERVICII ȘI ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL - servicii, producție, depozitare	SUBZONA Ei	70%	1	S+P+1E (24m de la cota terenului amenajat)

CRITERIU	EXISTENT	PROPUȘ (max.)	
		LOCUIRE	COMERȚ
Suprafață teren	-	12 452mp	3 500mp
Suprafață construită	-	1 740mp	3 500mp
Suprafață desăsurată	-	12 180mp	3 500mp
P.O.T. max.	-	30%	-
C.U.T. max.	-	2,7 mp ADC/mp. teren	-
R.h. max.	-	S+P+7E (max. 25m)	P+1E
Spații verzi	-	36% din teren = 4 530mp	



**P.U.Z.**  
SCARA 1/1000

**PLAN URBANISTIC ZONAL**  
"REALIZARE CONSTRUCȚII AVÂND FUNCȚIUNE DE CENTRU COMERCIAL P+1E ȘI REALIZAREA A DOUĂ CONSTRUCȚII AVÂND FUNCȚIUNE DE LOCUINȚE COLECTIVE P+7E"  
STR. IANCU DE HUNEDOARA, NR. 26, MUN. MIERCUREA CIUC, JUDEȚ. HARGHITA, CF 55505, 55504



LIMITE	ZONIFICARE	REȚELE EDILITARE
— Limită intravilan existent	Locuințe de toate tipurile	— Rețea canalizare menajeră existent
— Limită zonă studiată	Locuințe și Servicii	— Rețea canalizare menajeră propus
— Limită zonă reglementată	Instituții și Servicii	— Rețea apă potabilă existent
— Limită cadastrală	Industria, Depozitare, Logistică	— Rețea apă potabilă propus
— Suprafață edificabilă	Zonă pentru unități agricole	— Rețea electrică existent
— Suprafață edificabilă existentă, fără posibilitate de mărire	Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente	— Rețea electrică propus
— Limită cadastrală - existent	Gospodărire comunală	— Zonă de protecție rețea electrică
	Schimbarea funcțiunii terenului	— Rețea gaze PE-RP existent
	Destinație Specială	— Rețea gaze PE-RP propus
	Spații verzi	— Rețea fibră optică existent
		— Rețea fibră optică propus
		— Gospodărire de apă menajeră și incendiu, dotată cu rezervoar tampon și grupuri de pompare atât pentru subzona 1 cât și pentru subzona 2
		— Separatoare de hidrocarburi
		— Post trafic
		— Posturi de reglare și măsurare
		— Camere de pompare pentru canalizare propusă

Notă: La baza actualizării planului topografic stau ridicarea topografică, executată de ing. Kása Sándor și avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Harghita, împreună cu informațiile de pe site-ul oficial al Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

<b>BIROU DE URBANISM</b> <b>VERONICA DORILĂ</b>	PLAN URBANISTIC ZONAL "REALIZARE CONSTRUCȚII AVÂND FUNCȚIUNE DE CENTRU COMERCIAL P+1E ȘI REALIZAREA A DOUĂ CONSTRUCȚII AVÂND FUNCȚIUNE DE LOCUINȚE COLECTIVE P+7E" Adresa proiect: Str. Iancu de Hunedoara, nr. 26, mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, CF 55505, 55504	<b>FAZA</b> <b>P.U.Z.</b>
SEF PROIECT: Urb. Veronica DORILĂ	PLANSĂ: 02. REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	REVIZIA: 1
PROIECTANT: Urb. Nicolae NEGREA Urb. Caterina Alexandra ROSCA	BENEFICIAR: MAUNDER FIDES S.R.L. Adresa: mun. Bocușeni, secțiunea 1, str. Căderea Bastiliei, nr. 41411	PROIECT nr. 2 2021