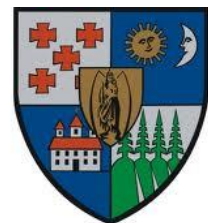




# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

## *PLAN URBANISTIC ZONAL MUNȚII HARGHITA*

**VALLUA**



Consiliul Județean Harghita



## **PLAN URBANISTIC ZONAL MUNȚII HARGHITA**

**BENEFICIAR :** CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA  
530140 Miercurea Ciuc, P-ța Libertății, nr. 5



Consiliul Județean Harghita

**COORDONATOR PROIECT GENERAL:**  
SC VALLUM SRL  
530100 Miercurea Ciuc, P-ța Majláth G. Károly nr. 6

**VALLUM**

**DENUMIREA LUCRĂRII**  
PLANUL URBANISTIC ZONAL MUNȚII HARGHITA

**NR. PROIECT :** 313 / 2012

**DATA :** ianuarie 2020

## **PLAN URBANISTIC ZONAL MUNȚII HARGHITA**

**BENEFICIAR:** CONSILIUL JUDEȚEAN HARGHITA

### **LISTA SPECIALIȘTILOR**

COORDONARE PROIECT GENERAL : SC VALLUM SRL

arh. KORODI Szabolcs - D, E - coordonator proiect gen.

2, 3, A - atestat Institutul Național al Patrimoniului

arh. GERGELY Attila - D, E

arh. BIRÓ Katalin

arh. BALÁZS - B. Judit

ec. MÁRTON Melinda

COORDONARE PROIECT - subproiectant: SC ARHITECTURA SRL

arh. ALBERT Martin - C, D, E - specialist coordonator pt. planuri de amenajare a teritoriului interorășenesc sau intercomunitar

SC PLANWERK SRL

arh. Eugen PĂNESCU - D, E, consultanță RLU

arh. VÁNYOLÓS Endre

SUPORT TEHNIC - subproiectant: SC URBAN OLIVER SRL

arh. RITI Oliver - C, D, E - specialist coordonator pt. planuri de amenajare a teritoriului interorășenesc sau intercomunitar

SPECIALIST LOCAL: arh. MÁTHÉ Zoltán - D, E, F6 - protejarea și dezvoltarea patrimoniului construit

G6 - amenajarea peisagistică

1, 2, 3, A, D - atestat Institutul Național al Patrimoniului

CADRUL NATURAL ȘI CALITATEA MEDIULUI:

geog. SZABÓ A. Augustin - F1 - cadrul natural și calitatea mediului,

F5 - protejarea și dezvoltarea patrimoniului natural

ing. MELNIC Emilia - G3 - calitatea mediului

ecol. PÉTER Pál

biol. DEMETER László

ECONOMIE ȘI TURISM: ec. BRANIȘTE Simona - F2 - dezvoltarea economică a teritoriului

SC AQUAPROFIT SRL - ec. NAGY Benedek

SALVAMONT HARGHITA BĂI - GÁBOR Nicolae

PROTEJAREA ȘI DEZVOLTAREA PATRIMONIULUI NATURAL:

geog. VESCAN Iuliu - F5 - protejarea și dezvoltarea patrimoniului natural, G9 - alte studii

geol. ALBERT Zoltán

geol. PÁSZTOHY Zoltán

**ECHIPARE TEHNICĂ A TERITORIULUI:**

ing. KELEMEN Árpád - F4 - echiparea tehnică a teritoriului

REȚELE ELECTRICE - ing. RÉSZEGH András

REȚELE DE APĂ ȘI CANALIZARE: ing. TAMÁS Anna

REȚELE DE TELECOMUNICAȚII: ing. DOBAI Csaba

REȚELE GAZ: ing. SZENNER István

REȚEA DE DRUMURI: ing. LUKÁCS Péter

STUDII DE TEREN, SUPORT TOPOGRAFIC: CRISTIAN SAMȘUDEAN - G8 - studii de teren  
top. FODOR Ferenc

SPECIALIST ÎN DOMENII SCHIABILE: ing. POPA Petre - specialist pârtii de schi



## CUPRINS

Partea I. - DISPOZIȚII GENERALE, Prevederi generale	pg. 6
Partea II. - REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR	pg. 8
Partea III. - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ, UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ	pg. 25
Partea IV. - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ	pg. 29
1. <b>L1r</b> Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural	pg. 30
2. <b>Lv</b> Case de vacanță	pg. 38
3. <b>M</b> Zona mixtă	pg. 46
4. <b>C</b> Centru	pg. 54
5. <b>Is3</b> Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime medie	pg. 62
6. <b>Is4</b> Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime mare	pg. 69
7. <b>Isa</b> Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări	pg. 76
8. <b>Ist</b> Instituții și servicii de telecomunicații	pg. 83
9. <b>G</b> Gospodărire comunală	pg. 88
10. <b>ED</b> Construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare	pg. 95
11. <b>Vas</b> Zonă verde cu rol de agrement și sport	pg. 102
12. <b>Vs</b> Zonă verde cu rol de complex sportiv	pg. 109
13. <b>Ve</b> Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic	pg. 116
14. <b>ULv</b> Urbanizare zonă case de vacanță	pg. 123
15. <b>Ula</b> Urbanizare zonă servicii de agroturism	pg. 131
16. <b>Uls2-HM</b> Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime mic – Harghita Mădăraș	pg. 139
17. <b>Uls3</b> Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime medie	pg. 146
18. <b>Uls4</b> Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime mare	pg. 154
19. <b>Uisa, Uisa<sub>m</sub></b> Urbanizare zonă instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări	pg. 161
20. <b>U BH-1</b> Urbanizare zonă – Băile Homorod	pg. 168
21. <b>U BH-2</b> Urbanizare zonă instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări – Băile Homorod	pg. 175
22. <b>UCo</b> Urbanizare centru olimpic	pg. 182
23. <b>UED</b> Urbanizare - Zonă de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare	pg. 188
24. <b>UVas</b> Zonă verde cu rol de agrement și sport	pg. 194
25. <b>Uve</b> Zonă de urbanizare Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic	pg. 201
26. <b>UVs</b> Zonă de urbanizare Zonă verde cu rol de complex sportiv	pg. 207
27. <b>LM-HM</b> Loc memorial Harghita Mădăraș	pg. 212
28. <b>UceS</b> Zonă de urbanizare Zonă centrală secundară – Harghita Băi – Ciceu	pg. 216
29. <b>UPv</b> Zonă propusă pentru urbanizare în viitor / Harghita Băi – Ciceu	pg. 222
30. <b>ZCP – Harghita Băi</b>	pg. 227

## Partea I. DISPOZIȚII GENERALE

Prezentul regulament local de urbanism aferent PLAN URBANISTIC ZONAL MUNȚII HARGHITA este adoptat de către Consilul Județean Harghita, Consiliile Locale Miercurea Ciuc, Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța (Cârța), Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești în temeiul art. 36 al (5) lit c din legea 215/2001 în conformitate și în aplicarea dispozițiilor legii 350/2001 și a Regulamentului general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525 / 1996. Fiecare administrație locală va aproba regulamentul local de urbanism afaren teritoriului administrativ propriu, extras din regulamentul local de urbanism la nivelul întregului PUZ Munții Harghita.

Consiliul Județean Harghita va aproba întreg regulamntul local de urbanism. PLAN URBANISTIC ZONAL MUNȚII HARGHITA se referă la teritoriile administarive ale Municipiului Miercurea Ciuc, Orașului Vlăhița, și a Comunelor Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța (Cârța), Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești, situate în județul Harghita.

## Capitolul 1 Prevederi generale

### ARTICOLUL 1 Definiție și scop

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

(2) Regulamentul local de urbanism, cuprinde și detaliază prevederile Planului urbanistic zonal referitoare la modul concret de utilizare a terenurilor, precum și de amplasare, dimensionare și realizare a volumelor construite, amenajărilor și plantațiilor

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

### ARTICOLUL 2 Domeniu de aplicare

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

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

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament, precum și a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu, dacă este cazul. Acestea vor respecta prevederile planurilor directoare stabilite prin prezentul PUZ și RLU aferent. Reglementările din prezentul PUZ pot fi modificate prin PUZ-uri, care se vor întocmi pe cvartale bine definite, stabilite prin certificatul de urbanism și avizul CTATU. La elaborarea PUG-urilor se va lua în considerare reglementările din PUZ Munții Harghita, modificări se pot face în cazuri întemeiat justificate.

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

(5) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor Planului urbanistic zonal, pentru zonele pe care le reglementează.

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

**Partea II.**  
**REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

### **ARTICOLUL 3 Prevederi generale**

- 1) Planul urbanistic zonal și prezentul regulament local stabilesc zonele afectate de utilități publice, zonele construite protejate, zonele de protecție a siturilor arheologice reperate, zonele care au un regim special de protecție prevăzut în legislație, zonele de risc natural, zonele cu interdicție temporară ori definitivă de construire și zone în care se preconizează operațiuni de regenerare urbană. Planul urbanistic zonal are ca scop principal dezvoltarea turismului în zona Munții Haghita, reglementările se sobordonează acestui scop. În zonele reglementate în intravilan sau extravilan predomină funcțiunile turistice.
- 2) Pentru zonele aminate anterior și pentru terenurile care au un regim special imprimat de natura lor, astfel cum sunt zonele constând în suprafețe împădurite, spații sau zone verzi de agrement, fânețe, terenuri agricole, zone care conțin resurse identificate ale subsolului, la eliberarea autorizațiilor de construire se vor analiza îndeplinirea tuturor cerințelor legale speciale alături de îndeplinirea cerințelor prevăzute în prezentul regulament de urbanism și în documentațiile urbanistice în ansamblul lor.
- 3) Parcelarea pe teritoriile reglementate se va face pe baza de PUZ-ului aprobat.
- 4) Autorizația de construire în zonele reglementate se va emite numai pe bază regulamentului local de urbanism din PUZ-ul aprobat.

### **ARTICOLUL 4 Intravilanul și terenuri agricole din intravilan**

- 1) Prin Planul urbanistic zonal se introduc terenuri în intravilan. Introducerea de noi terenuri agricole în intravilanul localității se va face numai în cazuri temeinic fundamentate și în considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale (PUZ) aprobate, atunci când este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publică. Amplasarea de construcții edilitare (inclusiv antene de orice fel) sau instalații sportive în extravilanul localității se face la o distanță minimă de două ori înălțimea construcției propuse, măsurat de la cel mai apropiat punct de pe linia intravilanului localității.
- 2) Terenul din intravilan potrivit Planului urbanistic zonal nu necesită scoaterea din circuitul agricol. Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea prezentului regulament. Autorizarea construirii pentru astfel de terenuri poate fi condiționată de către autoritatea publică, de realizarea unor reparcelări atunci când doar astfel se poate asigura accesul convenabil la serviciile de utilitate publică.

### **ARTICOLUL 5 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate**

- 1) Anterior adoptării prezentului regulament pe teritoriul administrativ al Municipiului Miercurea Ciuc, Orașului Vlăhița, Comunelor Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești, se află următoarele zone naturale protejate, delimitate pe planșa de zonificare și reglementări PUZ: ROSPA 0034 Depresiunea și Munții Ciucului, ROSPA 0033 Depresiunea și Munții Giurgeului, ROSPA 0036 Dealurile Homoroadelor, ROSCI 0090 Harghita Mădăraș, ROSCI 0113 Mlaștina

după Luncă, ROSCI 0007 Bazinul Ciucului de jos, ROSCI 0323 Munții Ciucului, ROSCI 0246 Tinovul Luci, ROSCI 0036 Cheile Vârghișului, Mlaștina Sântimbru Băi, Rezervația Geologică Pârâul Minei, Rezervația Naturală Tinovul Luci, Rezervația Botanică Csemő, Rezervația Botanică Benes, Mlaștina Benes, Rezervația Botanică Nyírkert, Rezervația Botanică Nádas, Rezervația Botanică Középpatak, Rezervația Botanică Borsáros, Rezervația Botanică Poiana Harghitei, Rezervația Botanică Mlaștina Szökő, Rezervația Botanică și Geologică Lacul Dracului

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

#### **ARTICOLUL 6                      Zone construite protejate**

- 1) În zonele studiate și reglementate prin prezentul PUZ nu există monumente istorice clasare. Există o zonă construită protejată, prevăzută prin PUG, la Harghita Băi, localitate aparținătoare Municipiului Miercurea Ciuc: ZCP07. Acesta se detaliază în cadrul prezentului PUZ.
- 2) Prin PUZ nu se propune spre clasare nici un imobil sau construcție, ca monument istoric (cf. Legii 422/2001).
- 3) Aprobarea documentațiilor de urbanism de tip Plan urbanistic zonal sau Plan urbanistic de detaliu în interiorul unei Zone Construite Protejate inclusă în alin. (3), anterior aprobării unui Plan urbanistic zonal pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) este interzisă.
- 4) Intervențiile asupra clădirilor cu valoare arhitecturală, istorică, ambientală sau memorială, chiar dacă acestea nu sunt clasate, chiar dacă nu se situează într-o zonă construită protejată, se vor autoriza numai dacă acestea nu afectează valoarea identificată, după caz.

#### **ARTICOLUL 7                      Zone expuse la riscuri naturale**

- 1) Delimitările zonelor de risc, precum și măsurile care decurg din existența acestora se vor preciza prin intermediul Hărților de risc. (cf. L350/2001, art.51). Se vor înlocui toate podurile, podețele necorespunzător dimensionate sau degradate în toate zonele cu probleme, pe baza datelor furnizate de către Administrația Bazinală de Apă Olt, respectiv Administrația Bazinală de Apă Mureș. Întreținerea a digurilor, albiilor de râuri și pârâuri intră în atribuțiile Administrația Bazinală de Apă. În caz de inundații se va aplica Planul de apărare împotriva inundațiilor, fenomene meteorologice periculoase, accidente la construcții hidrotehnice și poluări accidentale al Comitetului Local pentru Situații de Urgență, aprobat de președintele Comitetului Județean pentru Situații de Urgență și văzut de președintele Comitetului Local pentru Situații de Urgență. Aceste documentații, perimetrul zonelor de risc se actualizează periodic și pot difera față de cele prezentate în PUZ.
- 2) Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, se va face cu avizul Inspectoratului pentru Situații de Urgență "Oltul" al județului Harghita. La

proiectarea, avizarea și executarea construcțiilor de poduri se vor respecta debitele confirmate de Administrația Bazinală de Apă.

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

## **ARTICOLUL 8 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special**

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

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

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

(4) Pentru zonele din intravilan și extravilan marcate pe planșa de reglementări ca prezentând posibile riscuri de surapre sau alunecare de teren în urma activităților miniere (Harghita Băi și Sântimbru Băi, lucrări de construire se pot autoriza numai în urma studiilor geotehnice verificate de verificator atestat, și cu acordul Agenției Naționale de Resurse Minerale.

(6) Pe halda de steril din Harghita Băi (intravilan și extravilan) cu risc tehnologic, se instituie interdicție temporară de construire până la finalizarea, sau actualizarea hărților de risc. În funcție de concluziile studiilor de specialitate, se poate păstra interdicția de construire, caz în care se vor autoriza exclusiv lucrări în vederea prevenirii producerii dezastrelor. Pe baza acestor documentații se pot elimina interdicțiile temporare de construire, sau se pot institui limite și restricții pentru amplasarea de construcții și lucrări. Instituțiile specializate cu prerogative pe parcursul procesului de avizare, autorizare în cazul haldei de steril sunt Agenției Naționale de Resurse Minerale, Administrația Națională „Apele Române” - Administrația Bazinală de Apă Olt – Sistemul de Gospodărire a Apelor Harghita, Inspectoratului pentru Situații de Urgență “Oltul” al județului Harghita, Agenția de Protecția Mediului Harghita.

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

## **Capitolul 3 Condiții generale privitoare la construcții**

### **ARTICOLUL 9 Parcelarea**

1. Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.
2. În cazurile parcelărilor se vor avea în vedere cerințele legale privitoare la cazurile în care este necesară eliberarea certificatului de urbanism. De asemenea în cazul loturilor provenite din

- dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire
3. Reparcelare în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
  4. Autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respectă cumulativ următoarele condiții:
    - front la stradă minimum conform prevederilor din reglementarea aferentă UTR;
    - suprafața minimă a parcelei egală cu cel prevăzut în reglamentul aferent UTR-ului respectiv,
    - în cazul în care nu s-a prevăzut suprafața minimă pentru parcelă, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat. Aceste suprafețe pot fi diminuate în cazul unui parcelar existent, și clădiri existente, dar numai în cazul în care prin reparcelare pentru asigurarea utilităților prevăzute în PUZ, prin specificație în cadrul reglementărilor referitoare la prezentul PUZ.
    - asigurarea echipamente de folosință în comun, a obiectivelor de utilitate publică, conform reglementărilor din PUZ.
  5. În zonele în care se desfășoară operațiuni de parcelare sau reparcelare, sunt considerate parcele construibile numai parcelele care se încadrează în prevederile alin. (4).
  6. Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitate dovedită la nivel de proiect, și avizat de autoritățile competente, că sunt pozibilități de branșare la rețeaua de distribuție a apei, la rețeaua de canalizare, la rețeaua de distribuție a energiei electrice. Autoritatea publică este în drept ca în cazul în care pentru branșare este prevăzută o extindere a rețelei publice de distribuție să solicite, anterior autorizării construcției, realizarea efectivă a extinderii. De asemenea autoritatea publică poate autoriza soluții alternative de alimentare cu energie electrică și apă, de evacuarea apelor menajere în mod individual, alternativ, în cazul în care nu sunt disponibile rețele locale. Soluțiile alternative de alimentare cu apă, și racordare la rețeaua de canalizare menajară sunt excluse în cazul în care acestea există în zonă. Pentru alte detalii, restricții, vezi reglementările din cadrul fiecărui UTR.
  7. În cadrul operațiunilor de parcelare și de reparcelare, deținătorii terenurilor care fac obiectul operațiunii vor ceda în beneficiul public terenul necesar realizării echipamentelor de folosință în comun, a obiectivelor de utilitate publică, conform Planului urbanistic zonal, a prezentului regulament, în principal drumuri. În principal se vor asigura căi de circulație de diferite categorii, spații pentru trasee de instalații, spații sau zone verzi de diferite categorii, și alte asemenea.



8. Transformarea al unei părți a terenului pentru destinația echipamente de folosință în comun, a obiectivelor de utilitate publică, transferul de proprietate dacă autoritatea publică locală o solicită, se va face fără plata unor despăgubiri, în contul plusului de valoare dobândit de proprietățile supuse parcelării/reparcelării prin procesul de viabilizare.
9. Suprafețele de teren cedate cf. alin. (7, 8) și vor trece din domeniul sau proprietatea privată a deținătorilor în domeniul public sau privat al autorității locale, dar numai la solicitarea acestuia. În cazul inexistenței unei asemenea solicitări, terenurile cu destinația echipamente de folosință în comun, a obiectivelor de utilitate publică, pot rămâne în proprietatea privată a proprietarilor de terenuri.
10. Autorizarea parcelărilor sau dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcelele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului (POT și CUT) maxim admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.
11. Pe orice teren reglementat prin prezentul PUZ, se pot elibera autorizații de construire, numai cu condiția ca în prealabil să se efectueze reparcelarea conform prevederilor PUZ, referitoare la echipamente de folosință în comun, a obiectivelor de utilitate publică, în principal drumuri cu secțiuni bine stabilite.
12. Poziția acestor echipamente de folosință în comun, a obiectivelor de utilitate publică, pot fi ajustate în măsura în care se satisfac următoarele cerințe minime:
  - în cazul situării pe limită comună, se asifură minim jumătatea secțiunii prevăzute în PUZ pentru drim sau alte echipamente de folosință în comun, a obiectivelor de utilitate publică,
  - în cazul situării în interiorul unei parcele, chiar și la marginea ei, prin asigurarea 100% A secțiunii prevăzute prin PUZ.
13. Reparcelarea unui singur teren în vederea asigurării echipamentelor de folosință în comun, a obiectivelor de utilitate publică, și implicit a obținerii autorizației de construire este posibilă și în cazul în care acest demers încă nu s-a făcut pentru terenurile vecine.
14. Poziția echipamente de folosință în comun, a obiectivelor de utilitate publică, în principal a drumurilor nu este fixă, în ideea în care în cazul reparcelărilor pe mai multe parcele se vor găsi soluții mai optime decât cele din PUZ, dar și în acest caz se păstrează suprafețele, secțiunile minime.
15. Dacă se vor crea parcele echipamente de folosință în comun, a obiectivelor de utilitate publică, în zone unde nu s-au prevăzut în PUZ, deoarece autoritatea publică locală, sau proprietarii de terenuri o consideră necesară, suprafețele, secțiunile lor se vor stabili prin interpolarea, preluarea celor prevăzute în prezentul regulament pentru zona respectivă.
16. Este de preferat ca pentru asigurarea echipamente de folosință în comun, a obiectivelor de utilitate publică, autoritățile locale să întreprindă din inițiativă proprie activități de reparcelare pe suprafețe extinse, una, sau mai multe UTR-uri în comun. Astfel se poate asigura dezvoltarea armonioasă, fără probleme a localităților turistice din Munții Harghita.

## **ARTICOLUL 10      Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice**

- (1) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind utilizarea terenului se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (Legea 350/2001 art.32,46).
- (3) Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, a regimului maxim de înălțime și a înălțimii maxime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare unitate teritorială de referință, zonă și subzonă.
- (4) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maximă stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă la posibilitatea unei construcții de a atinge în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de către cei doi indici urbanistici împreună cu regimul de înălțime este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.
- (5) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.(legea 350/2001 art.32, 46).
- (6) Autorizații de cosntruire se pot emite numai dacă s-au întocmit desfășurate sau secțiuni caracteristice, care prezintă în volumetrie vecinătățile cele mai apropiate, cât și cel vis-a-vis peste stradă.
- (7) Se interzice posibilitatea de hrănire a animalelor sălbatice și realizarea observatoarelor de animale cu excepția AVPS. Pentru efectuarea turimului privind observarea animalelor sălbatice trebuie realizat un studiu prin care se face evaluarea asupra lor. Orice tip de cosntruție pentru observarea animalelor sălbatice se va face pe baza unor documentații cu autorizație de cosntruire.

## **ARTICOLUL 11 Înălțimea construcțiilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv a înălțimii maxime admise, stabilite în cadrul reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În situațiile în care se prevăd atât un regim maxim de înălțime, cât și o înălțime maxim admisă, aceste condiții trebuie îndeplinite cumulativ.
- (2) În condițiile în care caracteristice geotehnice o permit, este admisă realizarea unui singur subsol complet. Subsolul poate fi extins parțial pe două nivele, în cazul în care clădirea se situează pe un teren în pantă. Cota inferioară a fundațiilor nu va depăși adâncimea de 4,5m, măsurată de la cota terenului natural, în punctul cea mai nică cotă generală.
- (3) Se admite realizarea unui sobsol mai extins, numai cu avizul Administrației Naționale "Apele Române".
- (4) Este permisă realizarea de demisoluri, cu excepția cazurilor în care prezentul regulament o interzice.
- (5) În sensul prezentului regulament, înțelesul termenilor subsol, demisol și mansardă este acela cuprins în glosarul de termeni, Anexa nr. 3.

- (6) În cadrul reglementărilor prezentului regulament, înălțimea construcțiilor se măsoară de la cota terenului natural, înainte de executarea lucrărilor de construire, din zona cea mai joasă.
- (7) În cazul terenurilor care reprezintă diferențe de nivel, se consideră cota terenului natural cota terenului aflat la baza fațadei orientate spre aliniament, cât și la fațadele care participă la un peisaj dominat din localitate.
- (8) Pentru clădirile existente la momentul aprobării prezentului regulament care depășesc regimul de înălțime și/sau înălțimea maximă admisă prin prezentul regulament nu se pot autoriza lucrări care duc la creșterea regimului de înălțime sau a înălțimii, la creșterea POT, CUT. Sunt permise reabilitări, cât și reconstrucții în cazul când acesta se justifică prin expertiză tehnică.

## **ARTICOLUL 12 Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racord la rețea.
- (2) Fac excepție de la prevederile alin. (1), situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM.
- (3) Condiții primare stabilite de Administrația Națională Apele Române (A.N.A.R.):
- Este obligatorie solicitarea și obținerea a celorlalte avize/acorduri legale necesare realizării investiției ținând cont de faptul că o parte din investiție se află în arie protejată
  - La următoarele faze de proiectare a lucrărilor ce se vor executa pe ape sau în legătură cu apele, se vor solicita avizele de gospodărire a apelor. Solicitarea va fi fundamentată de o documentație tehnică întocmită conform Ordinului ministrului mediului și gospodăririi apelor 799/2012
  - Se vor institui zone de protecție sanitară și hidrogeologică în jurul surselor de apă, lucrărilor de caotare, construcțiilor, instalațiilor de apă potabilă conform prevederilor HG nr. 930/2005 și Ordin nr. 1278/2011 al Ministrului Mediului și Pădurilor pentru aprobarea Instrucțiunilor privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrelor de protecție hidrogeologică (publicat în Monitorul Oficial nr. 334/13.05.2011) în scopul prevenirii pericolului de alterare a calității apelor
  - Se vor respecta prevederile art. 49 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare pentru amplasarea de obiective sociale și/sau economice în zonele inundabile a albiilor majore luându-se în considerare Hărțile de hazard și risc la inundații raportate la data de 22.03.2014 (Conform Directivei 2007/60/CE privind evaluarea și gestionarea riscului la inundații)
  - Se vor respecta zonele de protecție în lungul cursurilor de apă și regimul restricționat în aceste zone conform art. 40 din Legea Apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare
  - La proiectarea lucrărilor prevăzute în PUZ, se vor impune măsuri de siguranță / restricții pentru protejarea corpurilor de apă de suprafață/subterană și pentru menținerea stării bune a apelor de suprafață/subterană
  - Se va avea în vedere ca necesarul / cerința de apă potabilă să se dimensioneze corespunzător capacității efective a dotărilor și activității desfășurate

- Capacitățile de canalizare să fie corelate cu cele de epurare a apelor uzate
- **Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran**
- Se vor respecta condițiile generate de calitate a tuturor categoriilor de ape uzate, înainte de avecuarea acestora în receptorii naturali prevăzute în HG. 188/2002 cu modificările și completările ulterioare
- Vor fi delimitate în detaliu zonele cu risc de inundații în care se va introduce regimul restrictiv de utilizare a terenurilor
- Lucrările aferente stației de epurare, depozitelor de gunoi și reziduuri și alte asemenea se vor realiza cu asigurarea condițiilor de protecție a resurselor de apă și aerului; în jurul lucrărilor respective se vor realiza perdele forestiere de protecție
- Lucrările de traversare a albiei cursurilor de apă (poduri, podețe, conducte, rețele, etc.) se vor realiza numai cu asigurarea condițiilor normale de scurgere a apelor mari și în baza avizului de gospodărire a apelor
- Să fie respectată distanța minimă de 300 m față de sursurile de apă a oricăror depozite organizate de deșuri menajere sau industriale
- Este interzisă depozitarea gunoiului de orice fel în alte locuri decât pe platforme special amenajate în acest sens. Depozitele de gunoi neorganizate existente pe teritoriul administrativ vor trebui desființate, iar suprafețele respective vor trebui corespunzător igienizate, astfel încât să nu genereze poluarea apelor subterane sau de suprafață
- În cazul executării lucrărilor de captare/acumulare pe cursurile de apă, precum și de regularizare, îndiguire, etc. beneficiarul va solicita și proiectantul va analiza, în funcție de “definirea corpului de apă” soluțiile constructive adoptate în așa fel încât să se respecte conectivitatea hidraulică longitudinală, laterală a râului, în conformitate cu măsurile pentru îmbunătățirea soluțiilor tehnice de proiectare și de realizare a lucrărilor hidrotehnice de amenajare a cursului de apă pentru atingerea obiectivelor de mediu în domeniul apelor aprobate prin Ordinul nr. 1163/2007 și cu recomandările legate de “promovarea unor investiții” anexată la scrisoarea A.N.A.R. cu nr. 9743/AV/30.07.2008
- Pentru lucrările de captări de apă de suprafață care presupun ocuparea de teren în albia minoră a unui curs de apă cadastrat va trebui să se aibă în vedere că suprafețele de teren în albia minoră a cursurilor de apă aparțin domeniului public al apelor, conform dispozițiilor cuprinse în Legea nr. 2013/1998 privind bunurile proprietate publică (cu modificările și completările ulterioare) și în Legea apelor nr. 107/1996 cu modificările și completările ulterioare
- **Măsurile sus enumerate vor fi aplicate la toate unitățile teritoriale de referință de cauză, la care se aplică**

(4) Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

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

- (6) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat este interzisă.
- (7) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.
- (8) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) Organizarea colectării deșeurilor este atribuirea și obligativitatea autorității locale.
- (11) Sunt interzise în perimetrele hidrogeologice, marcate pe planșa de reglementări urbanistice, forajele adânci pentru apă, sau captarea energiei termice din straturile aquifere subterane sub adâncimea de 4,5m, măsurat în punctul cel mai scăzut al construcției față de terenul natural în stare inițială. Sunt permise numai fântâni săpate și colectoare de energie geotermică din apele freatice superioare până la o adâncime de 4,5m. Orice intervenție peste acest nivel impune aviz APM, Apele Române și ANRM.
- (12) Gestiunea deșeurilor animaliere se va face cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare, în special O.G. nr.47 din 11 august 2005 privind reglementări de neutralizare a deșeurilor de origine animală, modificată prin Legea nr.73/2006 și O.G. nr.14/2010. Depozitarea deșeurilor de proveniență animală se va face în unități specializate autorizate și aprobate sanitar-veterinar și de mediu în condițiile legii. Creșterea animalelor este permisă numai în situația în care această activitate există și în prezent, se poate dovedi pe o perioadă de cel puțin 2 ani, dar fără creșterea numărului, sau pe UTR-urile cu acest specific.
- (13) Distanța de protecție față de corpul depozitului trebuie să fie de cel puțin 1.000 m pentru depozitele de deșeuri nepericuloase și periculoase; construcțiile individuale vor fi luate în considerare separat. Consiliile locale sunt responsabile de neutralizarea cadavrelor de animale provenite din gospodăriile crescătorilor individuali de animale sau a celor găsite moarte pe teritoriul unității administrativ-teritoriale respective pentru care nu se poate identifica proprietarul. Consiliile locale au obligația de a-și asigura contractual serviciile unei unități de ecarisare autorizate conform legislației în vigoare.

### **ARTICOLUL 13 Realizarea de rețele edilitare**

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu Consiliul Local și cu respectarea parametrilor tehnici stabiliți prin Planul urbanistic zonal.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

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

#### **ARTICOLUL 14 Amplasarea față de aliniament**

- (1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea față de aliniament se face conform legii și în condițiile prezentului regulament privind derogările. Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD. (legea 350/2001 art.32, 46)
- (3) În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. În situațiile în care PUG prevede realinieri, aliniamentul se consideră cel rezultat în urma modificării limitei dintre domeniul privat și domeniul public.
- (4) Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor 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:
  - a) terasele, balcoanele sau bovindourile vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m ;
  - b) în cazul clădirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor păstra o distanță minimă de 2 m față de limitele laterale ale parcelei (marginile fațadei), iar cota inferioară a elementelor lor constructive se va afla la o înălțime minimă de 3,5 m față de cota de călcare exterioară din zona aliniamentului;
  - c) bovindourile, respectiv balcoanele închise vor ocupa, în elevație, o suprafață maximă echivalentă cu 50% din suprafața fațadei.

- (5) Se vor respecta realinierea stabilite prin PUZ și figurate pe planșa de reglementări.
- (6) Se recomandă în cazul noilor reparcelări (construcții separate, sau alipite), retragerea gardului de aliniament, cu scopul eliberării de spațiu pentru parcaje sau spațiu verde.

#### **ARTICOLUL 15 Amplasarea în interiorul parcelei**

- (1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele și subzonele funcționale precum și unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește pe bază de planuri urbanistice de detaliu, dacă prevederile privind zona sau subzona funcțională sau unitatea teritorială de referință nu dispun altfel.
- (3) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor în vigoare.

#### **ARTICOLUL 16 Parcaje**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.
- (2) Indiferent de zona în care este situat terenul, parcajele la sol nu vor fi realizate la mai puțin de 1 m față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei.
- (3) În cazul imposibilității tehnice a asigurării, în interiorul parcelei, a spațiilor de parcare prevăzute prin prezentul regulament, sau în cazul existenței unor restricții privind realizarea de spații de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor în următoarele condiții:
  - a) solicitantul va face dovada asigurării spațiilor de parcare pe o altă parcelă aflată la o distanță mai mică decât 150 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire, cu condiția păstrării necesarului minim de spații de parcare pe a doua parcelă, cf. prezentului regulament;
  - b) solicitantul va concesiona sau va achiziționa spațiile de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare, aflat la o distanță mai mică decât 150 m față de parcela pentru care se solicită autorizația de construire;
- (4) Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate în condițiile alin. (1) se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament și conform Anexei 2 la prezentul regulament.
- (5) Se vor asigura spații destinate depozitării bicicletelor, schiurilor, echipamentelor sportive în interiorul parcelelor, pentru fiecare construcție care va avea, sau poate să aibă în viitor folosință în scop turistic (exemplu locuințe unifamiliare sau colective).
- (6) La proiectarea parcajelor, se va avea în vedere și cantitatea mare de zăpadă ce se stochează dealungul lor pe timp de iarnă.

#### **ARTICOLUL 17 Spații verzi**

- (1) Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform specificațiilor din cadrul reglementărilor unităților teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament.
- (2) În 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.
- (3) Vegetația înaltă matură va fi protejată și păstrată, conform condițiilor prevăzute la nivelul zonelor și subzonelor funcționale precum și a unităților teritoriale de referință. În acest sens, documentațiile tehnice pentru autorizația de construire vor consemna în cadrul planșei „Situția existentă” și/sau „Situția propusă” poziția exactă, esența și circumferința trunchiului pentru arborii maturi existenți în incintă. De asemenea vor cuprinde în planul de situație poziția arborilor și a vegetația joasă propuse pentru tăiere, precum și poziția exactă și esența pentru arborii propuși spre plantare prin proiect. Prin arbori maturi se înțelege, în sensul prezentului regulament, arborii a căror trunchi, măsurat la 1 m deasupra solului, are o circumferință egală sau mai mare decât 50 cm.
- (4) La realizarea străzilor noi, precum și la reabilitarea străzilor pe care nu există plantații, se vor planta arbori, cu respectarea următoarelor condiții:
  - a) pozițiile, sistemul de plantare și esența arborilor vor fi stabilite prin documentațiile tehnice;
  - b) arborii vor avea un număr minim de trei replantări în pepinieră;
  - c) arborii vor avea înălțimea minimă de 2,50 m;
  - d) arborii vor avea circumferința minimă a trunchiului de 14 cm (măsurată la un metru deasupra solului);
  - e) distanța minimă între axa trunchiului și poziția rețelelor edilitare va fi de 1,5 m.
- (5) Fiecare proprietar de parcelă are obligația de a planta pe terenul lui, un copac, pom sau arbore, pentru fiecare 150 mp pătrați de teren deținut.

## **ARTICOLUL 18 Aspectul exterior al construcțiilor**

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament. În general se vor folosi finisaje tradiționale sau contemporane, fără imitații de stiluri și forme, fără elemente decorative chici, fără pastişe sau materiale neadecvate din punct de vedere tehnic și arhitectural (plastic și alte asemenea).
- (2) Este interzisă utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente.
- (3) Este de preferat folosirea lemnului aparent în diverse forme, într-o proporție cât mai mare, ca element comun al limbajului arhitectural din zona Munții Harghita. Nici o construcție, indiferent de funcțiunea lui, nu poate fi realizată, fără într-un procent minim al placajului de lemn, sau al lemnului aparent. Expecție fac construcțiile aferente instalațiilor edilitare, dotărilor sportive tip cablu schi, telecabină etc, care se realizează tipizat sau compact, după o tehnologie și raționament propriu.

## **ARTICOLUL 19 Împrejmuiri**

- (1) Dacă reglementările privind unitățile teritoriale de referință nu prevăd altfel, împrejmuirile orientate spre spațiul public pot avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 60 cm și o parte



transparentă, realizată din grilaj metalic sau din lemn sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și care permite păstrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,0 m. 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) Tratatamentul 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 ale cursurilor de apă, a consolidărilor de mal și a digurilor de apărare împotriva inundațiilor, conform art. 40. din Legea Apelor nr. 107/1996;

(6) Fiecare împrejmuire va avea o suprafață minimă de lemn aparent.

(7) La Harghita Mărrași sunt interzise împrejmuirile obișnuite, sunt permise alte tipuri de delimitări de proprietate.

#### **ARTICOLUL 20 Accese carosabile**

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

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

(3) Numărul și configurația acceselor prevăzute la alin. Se realizează conform prezentului plan urbanistic zonal.

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

(5) În zonele propuse spre urbanizare, în conformitate cu planșa conținând reglementările urbanistice propuse prin prezenta reactualizare a PUZ, se vor respecta obligatoriu dimensiunile și configurația străzilor din prezentul plan urbanistic zonal.

(6) La străzi noi de orice categorie, reabilitare de străzi cu zonă verde, lărgirea tramei stradale, este obligatoriu plantarea de vegetație înaltă, în medie un copac la minim 20 metri. Puietii în momentul plantării vor avea obligatoriu minim 2 metri înălțime și vârsta 3 ani.

(7) La proiectarea acceselor carosabile, se va avea în vedere și cantitatea mare de zăpadă ce se stochează dealungul lor pe timp de iarnă.

#### **ARTICOLUL 21 Accese pietonale, piste pentru bicicliști, trasee de schii**

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

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

- (3) Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.
- (4) În cazul străzilor reglementata astfel încât să aibă și piste de bicicliști, acestea se vor realiza obligatoriu. Lățimea minimă pe un sens este 1 m. Se recomandă separarea fizică a pistelor pentru bicicliști față de partea carosabilă.
- (5) La requalizare drumurilor unde s-au prevăzut în secțiunea lor și tresee de schi, acestea se vor realiza în mod obligatoriu.
- (6) La proiectarea acceselor pietonale, pitelor de bicicliști se va avea în vedere și cantitatea mare de zăpadă ce se stochează dealungul lor pe timp de iarnă.

## **ARTICOLUL 22 Orientarea față de punctele cardinale, străzi principale, zone cu valoare de peisageră sau ansamblu construit valoros.**

1. Autorizarea executării construcțiilor se face, atunci când este posibil, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.
2. Se vor studia și respecta valorile existente în cazul oriebtării față de străzi principale, zone cu valoare de peisageră sau ansamblu construit valoros.
3. Se vor autoriza construcții care au valoare arhitecturală față de orice direcție de orientare, indiferent de vecinătăți, chiar și cele de dincolo de drum.
4. Aceste aspecte se vor studia prin secțiuni și desfășurate în cel puțin două direcții, inclusiv față de vecinții de dincolo de drum.
5. Cosntrucțiile noi de price fel se vor raporta la vecnătăți, din punc de veredere volumetric, arhitectural, indiferent de distanța dintre ele.

## **ARTICOLUL 23 Lucrări de utilitate publică**

- (1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, în Planuri urbanistice general și consemnate în prezentul PUZ, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Prin lucrări de utilitate publică se înțeleg acele lucrări care sunt definite astfel prin art. 6 din legea 33/1994.
- (2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza prezentei documentației de urbanism, aprobată conform legii. Până la aprobarea ei, este de preferat să se țină cont de ea, ca un plan director.
- (3) Drumurile și căile de acces care sunt prevăzute astfel în documentațiile de urbanism vor fi deschise circulației și accesului publicului indiferent de regimul de proprietate asupra terenului, acestea fiind afectate de o servitute publică
- (4) Suprafețele de teren prevăzute în documentațiile urbanistice aprobate ca făcând obiectul cedării în proprietate publică vor fi afectate folosinței publice chiar dacă încă nu au fost realizate toate actele necesare trecerii acestor suprafețe în proprietatea autorităților locale.
- (5) Sunt drumuri și/sau căi de acces rezervate accesului privat doar acele suprafețe care îndeplinesc cumulativ cerința de a se afla în proprietatea exclusivă a uneia sau mai multor proprietari persoane private și care să fie prevăzute în mod expres ca atare în planurile urbanistice zonale.
- (6) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime

necesare și condițiile prevăzute de către operatorii de transport și de distribuție de **gaze naturale** după caz. Distanțe impuse pentru zona de protecție de 3+3 m, zona de securitate de 20+20 m, și zona de siguranță de 200+200 m din axul conductei.

(7) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute în O.49/29.11.20007 de către operatorii de transport și de distribuție a **energiei electrice**: pentru linii electrice de 110 kV, zona de siguranță este 3+3 m, zona de protecție 16+16 m de la cablul exterior, distanța dintre cabluri este de 4-5 m; pentru linii electrice de 20 kV zona de siguranță este 3+3 m, zona de protecție 12+12 m de la cablul exterior, distanța dintre cabluri este de 1-1,2 m. Aceste distanțe se pot modifica prin studiile de coexistență, care se aprobă de către Electrica SA, sau alți operatori cu competențe în acest domeniu.

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

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

(9) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare și condițiile prevăzute în O. nr. 536/23.06.1997, privind aprobarea normelor de **igienă a populației**. În cazul în care prin studiile de impact nu s-au stabilit alte distanțe, distanțele minime de protecție sanitară, recomandate pentru o serie de unități care produc disconfort și unele riscuri sanitare:

- stații de epurare a apelor uzate: 300 m;
- stații de epurare a apelor uzate industriale: 200 m;
- autobazele serviciilor de salubritate: 200 m;
- cimitire: 50 m
- spitale veterinare: 30 m
- etc.

După aprobarea PUZ Munții Hatghita, unitățile care produc disconfort, se vor conforma limitelor intravilane și extravilane cu dotări urbane, sportive etc. prin majorarea distanțelor de siguranță la dublu față de cele din O. Nr. 536/23.06.1997, și cu condiția ca acestea să nu fie daranjante în peisajul natural, care este una prioritală în cazul turismului.

#### **ARTICOLUL 24    Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice**

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobată prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.

(3) Dacă există construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice, se vor face demersuri pentru desființarea lor, în cazul în care nu au o importanță strategică, și nu se pot conforma funcțiunii dominante, turismul.

(4) În zonele reglementate se interzic activitățile miniere subterane, și cele care generează halde de steril.

#### **ARTICOLUL 25 Amplasarea față de drumuri publice**

(1) În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- a) construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- b) parcaje, garaje și stații de alimentare cu carburanți și resurse de energie (inclusiv funcțiunile lor complementare: magazine, restaurante etc.);
- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

(2) În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fâșiile de siguranță și fâșiile de protecție, definite conform legislației în vigoare, O.G. 43/1997.

(3) Autorizarea executării construcțiilor cu diferite funcțiuni, altele decât cele enumerate la alin.(1), este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii.

(4) Autorizarea construcțiilor în zonele rezervate pentru lărgirea amprizei străzilor (realiniere), străpungeri de străzi și realizarea de străzi noi, prevăzute de Planul urbanistic zonal, și marcate ca atare pe planșa Reglementări Urbanistice, este interzisă.

(5) În cazul măsurilor de lărgire a amprizei străzilor prevăzute de Planul urbanistic zonal și marcate pe planșa Reglementări Urbanistice, poziția noului aliniament precum și retragerea minimă a construcțiilor față de acesta se vor preciza în Certificatul de Urbanism.

(6) Străzile noi, străpungerile de străzi, lărgirile străzilor existente vor respecta amprizele și profilele stabilite prin PUZ, înscrise în planșa Reglementări Urbanistice.

### **Capitolul 4 Intrarea în vigoare și reglementarea situațiilor tranzitorii**

#### **ARTICOLUL 28 Intrarea în vigoare**

(1) Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu potrivit art. 49 legea 215/2001 prin aducerea la cunoștință publică.

(2) Prezentul regulament înlocuiește Regulamentul local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea Ciuc, Orașului Vlăhița, Comunelor Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești

#### **ARTICOLUL 29 Reglementarea situațiilor tranzitorii**

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

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

Odată cu intrarea în vigoare a prezentului regulament toate prevederile contrare din Planuri urbanistice generale, Planurile urbanistice zonale, din regulamentele aferente lor și Planurile urbanistice de detaliu, își pierd aplicabilitatea. Prin excepție nu își pierd aplicabilitatea și se vor avea în vedere la eliberarea autorizațiilor acele planuri urbanistice și acele reglementări din aceste planuri, care deși contrare prezentului regulament au intrat în circuitul civil prin înregistrarea anterioară a cererii de eliberare a autorizației de construire.

### **ARTICOLUL 30 Reglementare planuri urbanistice care se întocmesc în paralel**

În cazul Planurilor Urbanistice Generale, sau Planurilor Urbanistice Zonale care se întocmesc concomitent cu PUZ Munții Harghita, și există suprapunerii parțiale, sau alipiri, se va avea în vedere ca să se facă corelări între planurile urbanistice. Acesastă activitate se va face cu cvoordonarea arhitectului șef al județului Harghita, și arhitecților șefi din administrația locală. Din cauza faptului, că Planul Urbanistic Zonal Munții Harghita tratează și armonizează zone cuprinse în 20 unități administrative, în scopul armonizării dezvoltării urbane, turistice, acest PUZ are prioritate în luarea deciziilor de strategie urbană, față alte PUZ-uri sau PUG-uri în curs de elaborare, autorizare.

**Partea III.  
ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ.  
UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

## ZONE ȘI SUBZONE FUNCȚIONALE CONSTITUITE

### L Locuire

- L1r** Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural (VLĂHIȚA)
- Lv** Case de vacanță (CICEU, VLĂHIȚA,, CĂPĂLNIȚA, SÂNTIMBRU, SÂNCĂRIENI )
- M** Zonă mixtă (MIERCUREA CIUC, VLĂHIȚA, CĂPĂLNIȚA, SÂNTIMBRU; SÂNCRĂIENI )

### C Centru

**C** Centru (MIERCUREA CIUC)

### Is Zonă de instituții și servicii

- Is3** instituții și servicii turistice cu regim de înălțime medie (MIERCUREA CIUC, VLĂHIȚA, CĂPĂLNIȚA, SÂNTIMBRU, LUETA)
- Is4** Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime mare (VLĂHIȚA, )
- Isa** Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activității sportive și turistice, parcuri (MIERCUREA CIUC, CICEU, VLĂHIȚA, CĂPĂLNIȚA, SÂNTIMBRU, SÂNCRĂIENI )
- Ist** Instituții și servicii de telecomunicații (CICEU )

### G Zonă de gospodărire comunală

**G** Zonă de gospodărire comunală (MIERCUREA CIUC, CĂPĂLNIȚA )

### ED Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare

**ED** Zonă de construcții aferente lucrărilor edilitare (MIERCUREA CIUC, CICEU, ZETEA)

### V Zonă verde

- Vas** Zonă verde cu rol de agrement și sport (MIERCUREA CIUC, VLĂHIȚA, CĂPĂLNIȚA, SÂNTIMBRU, SÂNCRĂIENI )
- Vs** Zonă verde cu rol de complex sportiv (CICEU, VLĂHIȚA, )
- Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic (VLĂHIȚA, CĂPĂLNIȚA, )
- P** Zonă verde cu rol de protecție (MIERCUREA CIUC, CICEU, VLĂHIȚA )

## ZONE DE URBANIZARE

**ULv** Urbanizare zonă case de vacanță (CICEU, SÂNTIMBRU, SÂNCRĂIENI )

<b>Ula</b>	Urbanizare zonă servicii de agroturism (TUȘNAD, MĂDĂRAȘ, SICULENI, VLĂHIȚA, )
<b>Uis2 - HM</b>	Instituții și servicii turistice HARGHITA MĂDĂRAȘ (MĂDĂRAȘ, VLĂHIȚA, CĂPĂLNIȚA)
<b>Uis3</b>	Urbanizare instituții și servicii turistice cu regim de înălțime medie (MIERCUREA CIUC, CICEU, VLĂHIȚA, CĂPĂLNIȚA, ZETEA, SICULENI, LUETA)
<b>Uis4</b>	Urbanizare instituții și servicii turistice cu regim de înălțime mare (VLĂHIȚA, )
<b>Uisa</b> <b>Uisa m</b>	Urbanizare zonă instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcuri (MIERCUREA CIUC, CICEU, MĂDĂRAȘ, ZETEA, CĂPĂLNIȚA, VLĂHIȚA, SICULENI, TOMEȘTI, LUETA)
<b>U BH – 1</b>	Urbanizare zonă Băile Homorod (CĂPĂLNIȚA)
<b>U-BH – 2</b>	Urbanizare zonă instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcuri – Băile Homorod (CĂPĂLNIȚA)
<b>Uco</b>	Zonă de urbanizare centru olimpic (CICEU)
<b>UED</b>	Urbanizare - Zonă de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare (CICEU, ZETEA, CĂPĂLNIȚA, VLĂHIȚA, SICULENI, LUETA)
<b>UVas</b>	Zonă verde cu rol de agrement și sport (MIERCUREA CIUC, SICULENI)
<b>Uve</b>	Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic (VLĂHIȚA)
<b>UVs</b>	Urbanizare zonă verde cu rol de complex sportiv (CICEU, VLĂHIȚA)

### UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ CU REGLEMENTĂRI SPECIFICE

<b>LM-HM</b>	Loc memorial Harghita Mădăraș (MĂDĂRAȘ)
<b>UceS</b>	Zonă de urbanizare Zonă centrală secundară – Harghita Băi - Ciceu
<b>UPv</b>	Zonă propusă pentru urbanizare în viitor / Harghita Băi – Ciceu

### ZONE CONSTRUITE PROTEJATE

<b>ZCP07</b>	Harghita Băi (MIERCUREA CIUC)
--------------	-------------------------------

### REGLEMENTĂRI ÎN EXTRAVILAN

<b>Ps</b>	Suprafețe destinate <i>pârțiilor de schi, traseelor de schi, pistelor de schi fond, bob de 4 anotimpuri, piste pentru săniuță, în extravilan</i> (Vlăhița, Căpălnița, Zetea, Mădăraș, Ciceu, Miercurea Ciuc, Siculeni, Racu, Sântimbru, Sâncrăieni)
<b>Tt</b>	Suprafețe destinate <i>traseelor turistice pietonale și a drumurilor tip traseu, în extravilan</i> (Miercurea Ciuc, Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sâncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța (Cârța), Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpălnița, Lueta, Merești)
<b>DF</b>	Suprafețe destinate <i>drumurilor forestiere, în extravilan</i> (Miercurea Ciuc, Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sâncrăieni,



Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța (Cârța), Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești)

<b>Dag</b>	<b>Suprafețe destinate drumurilor agricole, în extravilan</b> (Miercurea Ciuc, Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța (Cârța), Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești)
<b>DAsA</b>	<b>Suprafețe destinate drumurilor de acces principale asfaltate sau propuse spre asfaltare, în extravilan</b> (Miercurea Ciuc, Vlăhița, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Mădăraș, Zetea, Căpâlnița )
<b>Pa</b>	<b>Suprafețe destinate parcurilor în extravilan</b> (Miercurea Ciuc, Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cârța, Tomești, Voșlobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești)
<b>Pp</b>	<b>Suprafețe destinate pădurilor parc, în extravilan</b> (Căpâlnița și Mădăraș)
<b>S</b>	Zonă cu destinație specială – suprafețe destinate instalațiilor speciale, <b>în extravilan</b> (Sântimbru)

**Partea IV.**  
**PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE, SUBZONELOR FUNCȚIONALE ȘI**  
**UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ**

**ARTICOLUL 31 Reglementări pentru intravilanul**

(1) Planul urbanistic zonal c stabilește următoarele reglementări, la nivelul zonelor funcționale, a subzonelor funcționale și a unităților teritoriale de referință:

# L1r      Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

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

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montani situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

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

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente dacă lărgirea lor nu este posibil și circulația comună a persoanelor și autovehicolelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

HG 525/1996 actualizată, Art. 16

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Trama stradală se va păstra, este parte integrantă a țesutului urban existent.

În situațiile în care un drum propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acestuia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe individuale (unifamiliale).

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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

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

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;

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

Anexe gospodărești de creștere a animalelor, utilizări agricole ale suprafețelor libere, depozitarea produselor agricole și ale deșeurilor animale, cu condiția respectării normelor de igienă tehnico-sanitară în vigoare. Între depozitățile de deșeuri și locuințe sau clădiri cu funcțiuni publice se va păstra o distanță minimă de: 50 m pentru categoria de animale mari (câine, porc, vită, cal, etc.) iar pentru categoria de animale mici (păsări, iepuri, etc.): 30 m.

Se poate efectua diminuarea acestor distanțe prin depozitarea bălegarului în spații închise, autorizate de APM și cu acordul vecinilor.

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

Pensiune turistică și agroturistică, cu respectarea legislației în vigoare.

Construcții mobile, conform RLU, Anexa 3.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se admit operațiuni de parcelare, reparcelare, divizare sau comasare a parcelelor.

Suprafața minimă a parcelei este de 800,0mp, în caz de reparcelare.

Excepție fac parcelele cu construcții existente, care se reparcelează exclusiv cu scopul de a asigura utilități, dar numai cele prevăzute în PUZ.m

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai mult decât 10m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 10 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcerii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor lipi de acesta, fără ca lungimea calcanului astfel rezultat să depășească 20 m, măsurați de la aliniament. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă calcanului existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retrasă față de această limită de proprietate.

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

În cazul construcțiilor, care vor fi amplasate pe parcele adiacente terenurilor destinate activităților sportive (pârții de schi, trasee de schi și schi fond, terenuri sportive, etc. ), alinierea construcțiilor va fi retrasă de limita de proprietate cu min. 3m.

### **Pentru toate situațiile**

Șurile care delimitează clădirile și curțile față de terenul agricol se vor putea alipi ambelor limite laterale ale parcelei.

Garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit lipirile de clădiri.

Reamentarea nu se aplică turnurilor belvedere și turnurilor clopotniță.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane [parter și mansardă] sau [demisol, parter și mansardă]. Mansarda, demisolul se definesc în glosarul anexat. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă,).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau atic supraînălțat în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajării.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat, dar și inspirate sau compatibile cu arhitectura tradițională a zonei. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Se recomandă ca model de inspirație a studiul "Imaginea satului Harghitean", cordonat de Consiliul Județean Harghita.

Se interzic clădirile cu acoperș terasă într-o prorție mai mare de 30%.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 25% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 40m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru, natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 40°.

Învelitorii permise cu condiții, altele decât cele de țiglă:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.



Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 20m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupru sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racord la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate supraterran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 30% din suprafețe vor fi prevăzute cu plantații înalte și medii.

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curțe amenajată cu acces pietonale, auto, etc.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 120 mp teren deținut.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Parcelele vor fi împrejmuite pe toate laturile.

Spre stradă sau în zonele cu denivelări se admit socluri opace de max 50cm, dar pe o lungime de maxim 2/3 din latura respectivă a împrejuririi. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.

Gardurile către stradă vor fi transparente într-o proporție de 20%. Se vor realiza din lemn, ca excepție se admit stâlpi din țeavă metalică. Înălțimea maximă a gardului va fi de 200cm. Împrejuririle se pot dubla cu gard viu.

Către vecinătăți se admit împrejuriri opace.

Împrejurirea din partea posterioară a terenului, în spatele anexelor va fi de preferință transparentă 50%.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 25%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,4.

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

## **Lv Case de vacanță**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

Legea 114/1996, Art. 2

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea patelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amplasare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente dacă lărgirea lor nu este posibil și circulația comună a persoanelor și autovehiculelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Trama stradală se va păstra, este parte integrantă a țesutului urban existent.

În situațiile în care un drum propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Caze de vacanță, cu aria desfășurată de max. 150mp.  
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

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

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

Pensiuni, tabără de vacanță pentru copii, alimentație publică cu condiția ca acestea să nu depășească 200mp arie desfășurată.

Construcții mobile, conform RLU, Anexa 3.

Locuințe de serviciu.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 500 mp și front la stradă de minim 12 m. Excepție fac parcelele cu construcții existente, care se reparaționează exclusiv în favoarea utilităților.

La Sântimbru Băi suprafața minimă este de 300mp, cu front la stradă de 9m.

Excepție fac parcelele cu construcții existente, care se reparaționează exclusiv în favoarea utilităților, dar numai cele prevăzute în PUZ.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, PUZ-ului.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt.

Fac excepție clădirile din Sântimbru Băi. Pentru această localitate sunt valabile următoarele reglementări.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mică decât 3m, clădirea se va retrage de la această limită cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 2 m.

În cazul în care clădirea de pe parcela vecină este retrasă față de limita laterală comună de proprietate cu o distanță mai mare decât 3m, clădirea se va putea dispune pe această limită de proprietate (calcan) sau retras față de această limită de proprietate.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 3 m.

În cazul construcțiilor, care vor fi amplasate pe parcele adiacente terenurilor destinate activităților sportive (pârții de schi, trasee de schi și schi fond, terenuri sportive, etc. ), alinierea construcțiilor va fi retras de limita de proprietate cu min. 3m.

Garajele, anexele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,2 m.

## **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.. La Sântimbru Băi această distanță va fi de 3m.

Se admit clădirile alipite.

Rementarea nu se aplică turnurilor belvedere și turnurilor clopotniță.

## **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,0 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8,0 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinaintea de amenajării.

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

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatica** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesară și va fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Arhitectura clădirilor va exprima caracterul programului – case de vacanță. Se recomandă folosirea materialelor naturale (lemn, piatră, materiale ceramice).

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 20% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 40m2, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru, natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise cu condiții, altele decât cele de țiglă:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 20m2..

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelilor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din



punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în înperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curțe amenajată cu acces pietonale, auto, etc.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o trasparență de min. 25% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Se va avea în vedere ca animalele mici (arici, șoareci etc.) să se poată circula liber prin găurile împrejmuirilor.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 150cm.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim admis este 15%.

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim admis este 0,3.

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

Aria desfășurată maximă 150mp.

## **M** Zona mixtă

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă cu o pondere semnificativă de locuire, case de vacanță, cât și instituții și servicii.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcellar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sincrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente dacă lărgirea lor nu este posibil și circulația comună a persoanelor și autovehicolelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va acorda o atenție specială reabilitării și amenajării spațiilor libere publice pietonale, spațiilor verzi publice.

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

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii existente împreună cu suprafața destinată pentru extinderea drumului existent impusă prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu

suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcuri

Echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism

Funcțiuni de cult

Funcțiuni de cultură

Funcțiuni de învățământ

Funcțiuni de sănătate

Funcțiuni sportive

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban

Funcțiuni de turism cu caracter extraurban

Funcțiuni de loisir public

Locuire de orice fel la B. Homorod și Harghita B.

Case de vacanță

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe de serviciu.

Construcții mobile, conform RLU, Anexa 3.

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

Se admite reabilitarea clădirilor existente pe terenuri mai mici decât cel stipulat în prezentul regulament, fără micșorarea ariei desfășurate.

Se recomandă ca să se ajungă la terenuri de mărimea stipulată în regulament prin împreunare.

Se recomandă ca pe fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Suprafața minimă a parcelelor va fi de 600mp, în cazul parcelărilor care nu se fac în favoarea utilităților. Excepție se face în cazul parcelelor existente, construite, în cazul în care parcelarea se face pentru asigurarea utilităților de orice fel, cele prevăzute în PUZ.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu minim 3 m față de aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va respecta față de ambele aliniamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și 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.

Anexele, garajele pot fi alipite limitelor laterale în cazul în care înălțimea la cornișă nu depășește 2,2m

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Clădirile se pot alipi.

Rementarea nu se aplică turnurilor belvedere și turnurilor clopotniță.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

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

Excepție pot face turnurile clopotniță.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurile de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru, natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în



sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de branșament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%.

Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

### 14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejurimi. Se admit împrejurimi de max. 150cm înălțime din lemn, 33% transparente, eventual cu stâlp metalic. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 20%.

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,5.

## **C** Centru

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Se referă la centrul localității Harghita Băi, aparținând municipiului Miercurea Ciuc.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcellar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglemetează localități montani situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Reabilitarea și dezvoltarea spațiilor publice și verzi existente.

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente dacă lărgirea lor nu este posibil și circulația comună a persoanelor și autovehicolelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se va acorda o atenție specială reabilitării și amenajării spațiilor libere publice pietonale, spațiilor verzi publice.

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

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii existente împreună cu suprafața destinată pentru extinderea drumului existent impusă prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat deaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acestuia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament și a zonei aferente fiecărei parcele în parte.

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Case de vacanță, cu aria desfășurată de max. 150mp.  
Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.  
Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări  
Echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism  
Funcțiuni de cult  
Funcțiuni de cultură  
Funcțiuni de învățământ  
Funcțiuni de sănătate  
Funcțiuni sportive  
Funcțiuni de turism cu caracter intraurban  
Funcțiuni de loisir public  
Locuire de orice fel la B. Homorod și Harghita B.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe de serviciu.

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

Se admite reabilitarea clădirilor existente pe terenuri mai mici decât cel stipulat în prezentul regulament, fără micșorarea ariei desfășurate.

Se recomandă ca să se ajungă la terenuri de mărimea stipulată în regulament prin împreunare.

Se recomandă ca pe fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Se interzice creșterea animalelor de orice fel, în afara animalelor de companie.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Suprafața minimă a parcelelor va fi de 1000mp. Excepție fac intervențiile la clădirile existente, și parcelările care se fac în favoarea utilităților, cele prevăzute în PUZ.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Se vor respecta retragerile existente.

În cazul clădirilor noi retragerea față de aliniament va fi de cu cel puțin 5m. În cazul în care există clădiri amplasate pe parcelele vecine retragerea se va adapta acestora, fără a depăși aliniamentul acestora cu 3,0m, dar și în acest caz se respectă cei 5,0m retragere minimă.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar minim 3m.

Anexele, garajele pot fi alipite limitelor laterale în cazul în care înălțimea la cornișă nu depășește 2,2m

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Se admit clădirile lipite.

Rementarea nu se aplică turnurilor clopotniță.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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.

Staționarea vehiculelor de aprovizionare și transport se va face în afara domeniului public. Se vor asigura spații rezervate acestui scop.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Reglementări pentru Harghita Băi (Miercurea Ciuc):

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2, D+P+1+M, D+P+1+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 11 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Excepție pot face turnurile clopotniță.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică și limbajul stilistic** pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestidentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru, natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupru sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și de detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hirogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt



permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%.

Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejurimi. Se admit împrejurimi de max. 100cm înălțime spre stradă și 150cm spre vecini, din lemn, 50% transparente, eventual cu stâlp metalic. Nu admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Fac excepție ghardurile aferente instituțiilor de învățământ.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT: 25%

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT: 0,6.

Aria desfășurată minimă va fi de 500mp, cu excepția clădirilor existente. La intervențiile la clădiri cu aria desfășurată existentă sub 500m<sup>2</sup>, aria desfășurată nu va scădea.

## **Is3**      **Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime medie**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele dominată de unități de cazare cu regim mediu de înălțime.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pteelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montani situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl

dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente dacă lărgirea lor nu este posibil și circulația comună a persoanelor și autovehiculelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Trama stradală se va păstra, este parte integrantă a țesutului urban existent.

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat deaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

## 1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări, echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni de loisir public.

## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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 minim 60% din suprafața nivelului curent.

Construcții mobile, conform RLU, Anexa 3.

Locuințe de serviciu.

Se admit locuințe individuale sau colective dacă ele există la momentul adoptării PUZ MH, în cazul localităților Harghita Băi și Băile Homorod.

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

La construirea de clădiri parcela minimă va fi de 1.200mp.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și 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.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă

sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.  
Se admite alipirea de clădiri.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile în cazul campingurilor.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2, D+P+1+M, D+P+1+R, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Excepție pot face turnurile clopotniță.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplărilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,

- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu

cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda le ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%.

Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

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

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

În aceste zone în general nu se vor construi împrejurimi. Se admit împrejurimi de max. 100cm înălțime din lemn, 50% transparente, eventual cu stâlp metalic. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. La limitele parcelelor pot fi plantate garduri vii, gardurile pot fii dublate de acestea.

La Harghita Mădăraș se admite gard cu transparență de min. 75%! Spre stradă gardul nu va depăși 50% din lungime.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 20%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,5.

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

Aria desfășurată minimă va fi de 500mp, cu excepția clădirilor existente. La intervențiile la clădiri cu aria desfășurată existentă sub 500m<sup>2</sup>, aria desfășurată nu va scădea.

## **Is4**      **Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime mare**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole, forestiere sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban, unități de cazare cu regim mare de înălțime, aflat în valea Vargyas din Vlăhița, Tr VL 3 - SR

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie.

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sincraieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

Suprafața destinată pentru utilitate publică va fi de min. 25%.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Trama stradală se va păstra, este parte integrantă a țesutului urban existent.

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat deaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activității sportive și turistice, parcuri, echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de loisir public. Percelele cu construcții de turism și servicii în turism vor ocupa min. 60% din zona de referință urbanizată.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe de serviciu.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcela minimă va fi de 1.500mp.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

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

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

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile în cazul campingurilor.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Reglementări Băile Homorod, Vlăhița:

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

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 19 m.

În cazul în care clădirea este în pantă, se va socoti media între nivelurile supraterane dinspre vale și celor supraterane dinspre deal. (Exemplu: ((P+5+M)+(P+1+M))/2=P+3+M. În aceste cazuri înălțimea la cornișă sau streașină se va calcula la fel.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului din fața de amenajare.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastişele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fii vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fii de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 60m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fii compatibilă cu

cel al învelitorii, streașinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda la ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racord la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%.

Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

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

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

În aceste zone în general nu se vor construi împrejuriri. Se admit împrejuriri de max. 100cm înălțime din lemn, 75% transparente! Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. La limitele parcelelor pot fi plantate garduri vii, gardurile pot fii dublate de acestea.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Se admite un POT maxim de 30%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 1,20.

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

Aria desfășurată minimă este de 800mp.



## **Isa Zonă instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonă destinată instituțiilor și serviciilor turistice aferente agrementului, activităților sportive, parcarilor, alimentației publice, comerțului cu caracter intraurban etc.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, asigurarea suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

Reparcelarea va asigura acces direct de pe drumul comunal la fiecare parcelă, cu un front minim de 18m.

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pteelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sincraieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguirii și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării

conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente dacă lărgirea lor nu este posibil și circulația comună a persoanelor și autovehiculelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Trama stradală se va păstra, este parte integrantă a țesutului urban existent.

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

În cazul Isa funcțiunile admise sunt: instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcuri, conform Anexa 1 la RLU.

Părtie de schi, traseu de schi, piste pentru schi fond, bob de 4 anotimpuri, piste pentru săniuță și orice instalație aferentă acestora. Sunt permise de asemenea:

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe de serviciu.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcela minimă va fi de 500mp, și  $\leq 500$  mp în cazul celorlalte obiecte (instalații pe cablu, obiecte turistice de odihnă, de observare a peisajului).

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și 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 2 m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se admite alipirea de clădiri.

Prevederile acestui articol nu sunt valabile și pentru turnuri clopotniță.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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. Parcajele se vor realiza exclusiv pe parcela respectivă.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, D+P+M, D+P+R, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

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

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

Prevederile acestui articol nu sunt valabile și pentru turnuri belvedere.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe

nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscricțiunile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestidentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băițuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culorile grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culorile pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>..

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda le ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%. Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente. Nu se admite vegetație neautohtonă.

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

#### 14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejurimi. Se admit împrejurimi de max. 150cm înălțime din lemn, 50% transparente, în cazul curților de serviciu. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Gardul poate fii dublat de gard viu. La gardurile curților de serviciu se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 10%.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,20.

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

# Ist      Instituții și servicii de telecomunicații

## SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Se situează pe vârful Harghita Băi, aparține Radiocom SA. Este utilitate publică de telecomunicații.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montani situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schii în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc.

### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

Lucrările de întreținere, modernizare și extindere a rețelelor de telecomunicații publice sunt considerate obiective de utilitate publică și generează servituți, conform legii.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUZ MH.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Sedii, punct de lucru ale instituțiilor și serviciilor de telecomunicații.  
Antene de telecomunicații fără restricții de înălțime, arie construită.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Luciuțe de serviciu aferentă instituțiilor și serviciilor de telecomunicații.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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



#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafața minimă a parcelei destinate pentru construcții va fi de 500m<sup>2</sup>.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile, antelene se vor retrage față de aliniament cu minimum 5m.

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

Clădirile, antelene se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minimum 5m.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Reglementarea nu se aplică antenelor de telecomunicații.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesul pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcările se vor asigura exclusiv pe parcela respectivă, conform funcțiunii, și specificului tehnologic.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, D+P+M, D+P+R, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

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

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

Prevederile acestui articol nu sunt valabile și pentru antene.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesară și va fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum,

tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Construcțiile de pe parcelă vor fi înconjurate de vegetație autohtonă de înălțime medie pe cel puțin 3 laturi, condiționat de necesitățile tehnice ale construcțiilor.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culorile grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culorile pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 20m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hirogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%. Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente. Nu se admite vegetație neautohtonă.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejuriri de max. 200cm înălțime din lemn, și sau plasă zincată, 50% transparente. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. În cazul gardurilor din plasă de sîrmă, ele vor fii dublate de gard viu pe o proporție de min 50%. Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT: 30%, inclusiv antenele.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT: 0.45. Antelene se vor calcula cu un singur nivel.

## **G Gospodărire comunală**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Funcțiuni de gospodărire comunală.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcellar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea patelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sincraieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUZ MH.

HG 525/1996, actualizată, Art. 16

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Conform PUZ MH.

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii existente împreună cu suprafața destinată pentru extinderea drumului existent impusă prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni de gospodărire comunală.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice fel (exemplu poluare fonică, chimică etc) cu efect asupra funcțiunilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

---

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile supraterane se vor retrage cu minim 2 m de la aliniament. Se vor respecta distanțele de siguranță specifice acestor funcțiuni.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și 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 2 m. Se vor respecta distanțele de siguranță specifice acestor funcțiuni.

### 7. 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 3 m.  
Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

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.  
Pentru accesese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m. Fac excepție turnurile capelelor, coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Construcțiile de pe parcelă vor fi înconjurate de vegetație autohtonă de înălțime medie pe cel puțin 3 laturi, condiționat de necesitățile tehnice ale construcțiilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.



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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția terase atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 10m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație

la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hirogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod obligatoriu și prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejmuiri de max. 180cm înălțime din lemn, și sau plasă zincată, 50% transparente. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. În cazul gardurilor din plasă de sîrmă, ele vor fi dublate de gard viu pe o proporție de min 50%. Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu

condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.  
Excepții se admit numai în cazul unor cerințe tehnologice.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 10%.

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 0,2.

## **ED**      **Construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Utilități tehnico edilitare existente.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

*Legea 350/2001 actualizată, Art. 46*

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest 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.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

*Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.*

*În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea patelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.*

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sincraieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUZ MH.

Lucrările de întreținere, modernizare și extindere a rețelelor edilitare publice sunt considerate obiective de utilitate publică și generează servituți, conform legii.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Conform PUZ MH.

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii existente împreună cu suprafața destinată pentru extinderea drumului existent impusă prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

-

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

---

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile supraterane se vor retrage cu minim 3 m de la aliniament. Se vor respecta distanțele de siguranță specifice acestor funcțiuni.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și 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. Se vor respecta distanțele de siguranță specifice acestor funcțiuni.

#### **7. 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 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, D+P+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amanajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatica** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Construcțiile de pe parcelă vor fi înconjurate de vegetație autohtonă de înălțime medie pe cel puțin 3 laturi, condiționat de necesitățile tehnice ale construcțiilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fii de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 10m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fii compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.



## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda la ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod obligatoriu și prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul public adiacent, un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

## 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejuriri de max. 180cm înălțime din lemn, și sau plasă zincată, 50% transparente. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. În cazul gardurilor din plasă de sîrmă, ele vor fii dublate de gard viu pe o proporție de min 50%. Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață. Excepții se admit numai în cazul unor cerințe tehnologice.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 40%.

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 0,8.



## Vas Zonă verde cu rol de agrement și sport

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este delimitată în PUZ MH în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, oraș, comună, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

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

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 24/2007, Art. 12

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fii suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcellar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Legea 350/2001, Art 31<sup>3</sup>

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

Legea 350/2001, Art 46

Zona verde neafectată de construcții de orice fel va fii de minim 70%.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El

reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUZ MH.

Legea 24/2007, Art. 9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.

Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat deaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drumul existent

și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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, instalații sportive, pavilioane de apă, toalete publice.

Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 5%.

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

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Suprafața minimă a parcelei 350m<sup>2</sup>.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 3m.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se admit alipiri de clădiri.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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 profilelor străzilor de acces.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P+1 și nu vor depăși înălțimea de 8 m.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fii de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culorile grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culorile pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurile de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

## **Acoperișuri**



Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețeaua de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda le ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racord la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețeaua de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

meteorice spre domeniul public în afara șanțului existent de la stradă sau spre parcelele vecine.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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.

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

Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

### 14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împerjmuiri. Se admit împerjmuiri de max. 100cm înălțime din lemn, 75% transparente! Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. La limitele parcelelor pot fi plantate garduri vii, gardurile construite pot fii dublate de acestea.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

La terenuri de sport sau alte dotări se pot construi garduri justificate din punct de vedere tehnologic, sau al siguranței sportivilor, oamenilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

10%.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

0,2

## **Vs** Zonă verde cu rol de complex sportiv

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Utilizarea Zonă verde cu rol de bază sportivă este definitivă și nu poate fi modificată.

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 24/2007, Art. 12

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest 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.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

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

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului

Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUG.

Legea 24/2007, Art. 9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților din România, Registrul Urbanștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii existente împreună cu suprafața destinată pentru extinderea drumului existent impusă prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat deaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acestora să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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, clădiri și construcții pentru practicarea sportului de orice fel

Funcțiuni sportive, cu max. 50% construcții și amenajări sportive, minim 30% spații verzi, max. 20% alei, drumuri, parcuri.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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 defazectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

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

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Suprafața minimă a parcelei 350m<sup>2</sup>.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament, terenurile de sport cu minim 1m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Se admit alipiri de clădiri.

Reglementarea nu se aplică turnurilor belvedere.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesul pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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 profilelor străzilor de acces.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

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

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

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

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatica** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale, decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestidentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru, sau alte materiale adecvate funcțiunii și zonei. Înclinația acoperișului șarpantă va fi în medie de minim 30°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda le ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.



Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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.

### 14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejmuiuri. Se admit împrejmuiuri de max. 100cm înălțime din lemn, 75% transparente! Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. La limitele parcelelor pot fi plantate garduri vii, gardurile construite pot fi dublate de acestea.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

La terenuri de sport sau alte dotări se pot construi garduri justificate din punct de vedere tehnologic, sau al siguranței sportivilor, oamenilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite POT maxim de 30%,

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

0,4.



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

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza **Legii 107/1996** (Legea apelor), actualizată , Art. 40, privind instituirea zonelor de protecție în lungul cursurilor de apă și a lacurilor.

Planul Urbanistic Zonal Munții Harghitei delimitează zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adăugarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie cu 66% din suprafața lor la suprafața totală a spațiilor verzi din localități.

PUZ MH propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș. Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezerve pietonilor și bicicliștilor, dacă zona este propice. Acestea dezvoltă legături alternative, cu caracter natural, între principalele zone funcționale. Nu în ultimul rând, protejarea, conservarea și extinderea vegetației malurilor suplinește lipsa spațiilor verzi în multe zone.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea patelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

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

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul A.N. „Apele Române”, sistemul de gospodărire a Apelor Harghita.

Legea 107/1996

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul “Schi în România”. Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sincraieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUZ MH.

Legea 24/2007, Art. 9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi proprietate publică.

Legea 24/2007, Art. 10, 14, 15.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Păstrarea, respectiv includerea coridoarelor ecologice în domeniul public.

Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de specialitate.

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

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.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Nu sunt.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

---

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Pentru accesesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației malurilor 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 zone, minimum trei arbori.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform prezentului regulament în direcția UTR-urilor adiacente.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

## **P Zonă verde cu rol de protecție față de infrastructura majoră**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de protecție sunt instituite pe baza prevederilor legale și a normelor tehnice în vigoare.

Pentru drumuri aflate în intravilan zona verde cu rol de protecție corespunde cu zona drumului (exclusiv ampriza), cf. Ordonanței 43/1997, republicată.

Aceste terenuri pot dobândi și funcțiunea de păduri-parc.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizarea oricăror construcții, amenajări, instalații sau panouri publicitare în interiorul Zonelor de protecție se va face cu avizul administratorului care generează zona de protecție.

O 43/1997, Art.46 ,HG 525/1996, Art. 20

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schii în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Extinderea, modernizarea, întreținerea infrastructurii sunt obiective de utilitate publică.

HG 525/1996, Art. 16

Realizarea Sistemului național al perdelelor forestiere de protecție constituie obiectiv de utilitate publică.

Legea 46/2008 - Codul Silvic, Art. 90

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale orașului.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Lucrări, construcții sau amenajări ce vizează extinderea, modernizarea, traversarea sau întreținerea rețelelor de infrastructură. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- c) conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele

termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Plantații cu rol de perdea verde de protecție, cu avizul administratorului infrastructurii care generează zona de protecție.

Funcțiuni de loisir public.

Amenajare pădure parc.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform cerințelor tehnice.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul carosabil este permis doar în scopul de întreținere.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor existente, tehnologice..



Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile, și materiale naturale.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform cerințelor tehnice specifice.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate pădurilor parc, zonelor de loisir, clădiri temporare, sau mobile regim de înălțime P.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform cerințelor tehnice specifice.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se recomandă plantarea zonelor verzi cu rol de protecție, cu arbori și arbuști, în vederea realizării de perdele vegetale de separație între infrastructură și zonele construite ale orașului.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

În aceste zone în general nu se vor construi împrejmuiri. Se admit împrejmuiri de max. 150cm înălțime din lemn, 50% transparente, în cazul curților de serviciu. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Gardul poate fi dublat de gard viu. La gardurile curților de serviciu se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele de protecție față de infrastructura majoră, cu excepția celor specificate în cadrul Secțiunii 2, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

## **ULv Urbanizare zonă case de vacanță**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră case de vacanță: locuințe ocupate temporar, ca reședințe secundare, destinate odihnei și recreerii.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

Legea 114/1996, Art. 2

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest 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.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Modernizarea, în funcție de necesități, a rețelei de străzi, a parcajelor publice și a rețelelor edilitare. Trama stradală se va păstra, este parte integrantă a țesutului urban existent.

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Case de vacanță.

Spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, publice sau private.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

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

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 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.
- Pensiuni, tabără de vacanță pentru copii, alimentație publică cu condiția ca acestea să nu depășească 200mp arie desfășurată.

Construcții mobile, conform RLU, Anexa 3.

Locuințe de serviciu.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 800 mp și front la stradă de minim 12 m. Excepție fac parcelările în favoarea utilităților, dar numai cele prevăzute în PUZ.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar minim 3m.

Anexele, garajele pot fii alipite limitelor laterale în cazul în care înălțimea la cornișă nu depășește 2,2m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Se admit clădirile lipite.

Rementarea nu se aplică turnurilor belvedere și turnurilor clopotniță.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Parcajele se vor realiza exclusiv pe parcela respectivă.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinaintea de amenajare.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică și limbajul stilistic** pentru clădiri vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscriptiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fii vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stlpi de orice fel, streășini, cel puțin 20% lemn sau placaj

de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streașinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fii de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 20m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fii compatibilă cu cel al învelitorii, streașinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda le ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hirogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de branșament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curțe amenajată cu acces pietonale, auto, etc.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum **un arbore**, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

### 14. ÎMPREJMUIRI



Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 25% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Se va avea în vedere ca animalele mici (arici, șoareci etc.) să se poată circula liber prin găurile împrejmirilor.

Înălțimea maximă admisă a împrejmirii este de 150cm.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim admis este 15%.

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

CUT maxim admis este 0,20.

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

Aria desfășurată maximă este de 150mp.



## **Ula**      **Urbanizare zonă servicii de agroturism**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

În sensul prezentului regulament, conform legii, se consideră servicii de agroturism: locuințe sau cazare turistică ocupată temporar, destinate odihnei și recreerii, gospodării tradiționale cu minim de capete de animale, totul în scop turistic. Numărul animalelor nu va trece de 8 capete dintr-o specie.

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi condiționată de existența unei reședințe principale a beneficiarului, aflată în proprietatea acestuia.

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

Legea 114/1996, Art. 2

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest 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.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului

Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente dacă lărgirea lor nu este posibil și circulația comună a persoanelor și autovehiculelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului

se va stabili în așa fel, încât continuitatea acestora să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Pensiuni desfășurată de max. 600mp. Anexe gospodărești, șure, grajduri pentru animale, cu respectarea normativelor cu privire la amplasarea acestora.

Funcțiuni de loisir public, terenuri de sport.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

Tabără de vacanță pentru copii, alimentație publică cu condiția ca acestea să nu depășească 200mp arie desfășurată.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Se admit operațiuni de parcelare, cu condiția ca parcelele rezultate să aibă o suprafață minimă de 2000 mp și front la stradă de minim 25 m.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m. Prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul public și cel privat rezultată în urma operațiunii de lărgire a străzilor, conform PUZ-ului.

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

Clădirile, inclusiv cele anexe se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Se admit clădirile lipite.

Rementarea nu se aplică turnurilor belvedere și turnurilor clopotniță.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile, și din materiale naturale.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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.

Parcajele se vor realiza exclusiv pe parcela respectivă.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două nivele supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P+M (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai

Înalt, nu va depăși 5,5 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9,0 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinaintea de amenajare.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatica** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Se recomandă ca model de inspirație a studiul "Imaginea satului Harghitean", cordonat de Consiliul Județean Harghita.

Se interzic clădirile cu acoperș terasă într-o proporție mai mare de 30%.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fii vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streșini, cel puțin 20% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streșinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fii de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 40m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 40°.

Învelitorii permise cu excepții, altele decât cele de țiglă:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 30m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fii compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețeaua de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda le ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate



sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de branșament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curțe amenajată cu acces pietonale, auto, etc.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 25% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Se va avea în vedere ca animalele mici (arici, șoareci etc.) să se poată circula liber prin găurile împrejmirilor.

Înălțimea maximă admisă a împrejmirii este de 150cm.

Fac excepție gardurile justificate din punct de vedere tehnologic.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim admis este 15%.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim admis este 0,2.

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

Aria desfășurată minimă cumulată pe parcelă 300mp.

## UIs2-HM

### Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime mic – Harghita Mădăraș

#### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu case de vacanță, pensiuni cu regim de înălțime, și arie desfășurată mica, specifică unor zone funcționale din Harghita Mădăraș

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest 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.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sincrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentare cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente dacă lărgirea lor nu este posibil și circulația comună a persoanelor și autovehiculelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat deaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul

existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări, echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni de loisir public.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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 minim 60% din suprafața nivelului curent.

Se admit locuințe de serviciu.

Construcții mobile, conform RLU, Anexa 3.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

La construirea de clădiri noi parcela minimă va fi de 500mp dacă se construiesc clădiri amplasate izolat. Dacă se construiesc clădiri amplasate cuplat, sau situate pe două terenuri alăturate, cu distanța între clădiri mai mică decât 3m, prin proiect întocmit în același timp, cu arhitectură similară, este permisă construirea și pe parcele de min. 350m<sup>2</sup>. Dacă un teren are suprafața între 350 și 500mp, și nu se află în vecinătatea ei un teren similar cu care să se cupleze în sensul prezentei reglementări, acest lucru se poate face și prin apropiere sau alipire cu un teren mai mare, cu o clădire care se află la o distanță de maxim 2,0m față de limita comună, respectînd distanța maximă între cele două clădiri de 3,0m, și aspectul arhitectural comun. Excepție de la parcelarul existent se face în cazul în care pentru realizarea de utilități prevăzute în PUZ este necesară reparcelarea.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniamentul principal, strada de acces, cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și 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.

Excepție fac clădirile amplasate cuplate în sensul articolului, care pot fi cuplate efectiv, sau apropiate la o distanță mai mică de 3m între ele.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se admite alipirea clădirilor.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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.

Parcajele se vor realiza exclusiv pe parcela respectivă.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, D+P+M, D+P+R, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

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

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinaintea de amenajare.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fii vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 25% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocră, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocră și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 40m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 40°.

Învelitorii permise cu condiții, altele decât cele de țiglă:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 20m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșini, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda la ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la



nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea șigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public în afara șanțului existent de la stradă sau spre parcelele vecine.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți amenajată cu acces pietonale, auto, etc.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

### 14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejurimi. Se admit împrejurimi de max. 100cm înălțime din lemn, 75% transparente! Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. La limitele parcelelor pot fi plantate garduri vii, gardurile pot fii dublate de acestea.

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 20%.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

0,4.

## **Uls3**    **Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime medie**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole, forestiere sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban, unități de cazare cu regim mediu de înălțime.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest 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.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente dacă lărgirea lor nu este posibil și circulația comună a persoanelor și autovehiculelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat deaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acestuia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări, echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni de loisir public.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

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 minim 60% din suprafața nivelului curent.

Construcții mobile, conform RLU, Anexa 3.

Locuințe de serviciu.

Se admit locuințe individuale sau colective dacă ele există la momentul adoptării PUZ MH, în cazul localităților Harghita Băi și Băile Homorod.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

#### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

La construirea de clădiri parcela minimă va fi de 1.200mp.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și 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.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admite alipirea de clădiri.

Rementarea nu se aplică turnurilor belvedere.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile în cazul campingurilor.

Parcajele se vor realiza exclusiv pe parcela respectivă.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2, D+P+1+M, D+P+1+R, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatica** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscriptiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fii vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlните în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și

nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băițuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda la ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la



nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public în afara șanțului existent de la stradă sau spre parcelele vecine.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%.

Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejurimi. Se admit împrejurimi de max. 100cm înălțime din lemn, 75% transparente, pe cel mult 75% din perimetru. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Gardurile pot fii dublate de garduri vii.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 20%.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,5.

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

Aria desfășurată a clădirilor noi va fi de minim 500mp.

## **Uls4**      **Instituții și servicii turistice cu regim de înălțime mare**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole, forestiere sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban, unități de cazare cu regim mare de înălțime, aflat în valea Vargyas din Vlăhița, Tr VL 3 - SR

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcellar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru

producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m2; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

Suprafața destinată pentru utilitate publică va fi de min. 25%.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat deaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acestuia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări, echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de loisir public. Percelele cu construcții de turism și servicii în turism vor ocupa min. 60% din zona de referință urbanizată.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe de serviciu.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcela minimă va fi de 1.500mp.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

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

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

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.  
Rementarea nu se aplică turnurilor belvedere.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile în cazul campingurilor.

Parcagele se vor realiza exclusiv pe parcela respectivă.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

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

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 19 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al

clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestidentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de

țigla.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparenț.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda la ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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



### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%.

Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejmuiri. Se admit împrejmuiri de max. 100cm înălțime din lemn, 75% transparente, pe cel mult 75% din perimetru. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Gardurile pot fii dublate de garduri vii.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 20%.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,80.

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

Aria desfășurată minimă este de 800mp.

## **Uisa, Uisa<sub>m</sub> (Ulsa, Ulsa<sub>m</sub>) Urbanizare zonă instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole, forestiere sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban, zonă de instituții și servicii turistice aferente agrementului, activităților sportive, parcarilor, alimentație publică, comerți cu caracter intraurban etc.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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.

Reparcelarea va asigura acces direct de pe drumul comunal la fiecare parcelă, cu un front minim de 18m cu excepția suprafețelor marcate cu cod Ulsa<sub>m</sub> care vor fi accesibile numai în timp de execuție prin drumuri tehnologice, care vor fi dezafectate odată cu terminarea lucrărilor.

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Terenurile marcate cu cod **Uisa<sub>m</sub>** pot fi dezvoltate numai împreună cu pârtiile de schi și piste de schi fond **astfel se vor dezvolta conform etapizării suprafețelor destinate sproturilor de iarnă stabilită prin PUZ Munții Harghita**, iar poziția lor poate fi schimbată în funcție cu nevoile de echipare tehnică a pârtiilor și pistelor.

Dintre suprafețele care conțin UTR **Uisa<sub>m</sub>** există unele, la care nu va fi asigurată acces direct și racordare la rețelele edilitare în urma proiectului LifeUrsus. **De aceea acestea vor fi tratate ca suprafețe urbanizate fără includerea lor în intravilan: Tr MD1, Tr MD2, Tr MD3, Tr CP1, Tr CP2, Tr ZE1, Tr VL5, Tr VL6, Tr SIC5, Tr SIC3, Tr SIC 4, Tr SIC 7, Tr SIC8, Tr SIC 9, Tr CIC1, Tr CIC7** La acestea se vor asigura drumuri tehnologice în faza de construire, care vor fi dezafectate la punerea în funcțiune a obiectivului. Se interzice iluminatul nocturn în aceste puncte.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente dacă lărgirea lor nu este posibil și circulația comună a persoanelor și autovehicolelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

**Dintre suprafețele care conțin UTR Uisa<sub>m</sub> există unele, la care nu va fi asigurată acces direct și racordare la rețelele edilitare în urma proiectului LifeUrsus. De aceea acestea vor fi tratate ca suprafețe urbanizate fără includerea lor în intravilan: Tr MD1, Tr MD2, Tr MD3, Tr CP1, Tr CP2, Tr ZE1, Tr VL5, Tr VL6, Tr SIC5, Tr SIC3, Tr SIC 4, Tr SIC 7, Tr SIC8, Tr SIC 9, Tr CIC1, Tr CIC7** La acestea se vor asigura drumuri tehnologice în faza de construire, care vor fi dezafectate la punerea în funcțiune a obiectivului. La obiectivele aferente suprafețelor sus-menționate se va interzice iluminatul nocturn.

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

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

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

În cazul **Uisa** funcțiunile admise sunt: instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcuri, conform Anexa 1 la RLU.

Pârtie de schi, traseu de schi, piste pentru schi fond, bob de 4 anotimpuri, piste pentru săniuță și orice instalație aferentă acestora.

În cazul **Uisa<sub>m</sub>** sunt admise următoarele: orice tip de instalație care deservește părțile de schi, suprafețele de schi fond, bob de vară - iarnă, refugiu montan fără racord la rețelele de apă și canalizare, turn sau obiecte pentru deservirea observării peisajului, obiecte pentru odihnă în aer liber.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu la Uisa.

În cazul Uisa<sub>m</sub> sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

În cazul Uisa : parcela minimă va fi de 1.000mp.

În cazul Uisam: parcela minimă va fi de **700mp** în cazul refugiului montan, 500 mp în cazul turnului de observare și ≤ 500 mp în cazul celorlalte obiecte (instalații pe cablu, obiecte turistice de odihnă, de observare a peisajului).

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 3 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și 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 2 m.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea înălțimii clădirii mai înalte, măsurată la cornișa sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se admite alipirea de clădiri.

Prevederile acestui articol nu sunt valabile și pentru turnuri belvedere, sau turnuri clopotniță.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

Parcajele se vor realiza exclusiv pe parcela respectivă.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, D+P+M, D+P+R, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

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

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

Prevederile acestui articol nu sunt valabile și pentru turnuri belvedere.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocră, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocră și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui,

negru, ocră, culorile pământului. Este permisă țimplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocră, culorile pământii. Este exclusă țimplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă țimplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocră. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocră. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocră,
  - învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.
- Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupru sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda la ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racord la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în înperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%. Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente. Nu se admite vegetație neautohtonă.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

În aceste zone în general nu se vor construi împrejmui. Se admit împrejmui de max. 150cm înălțime din lemn, 50% transparente, în cazul curților de serviciu. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Gardul poate fi dublat de gard viu. La gardurile curților de serviciu se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 10%.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,20.

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





## U BH-1 Urbanizare zonă – Băile Homorod

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Reglementările prin acest cod se referă numai pe terenurile aflate în localitatea Băile Homorod în partea nord-estică a localității, aparținând teritoriului administrativ Căpîlnița.

Suprafața destinată acestui UTR are o formă lungă și îngustă, cuprinzând un drum comunal, care leagă zona U BH-2 cu drumul național DN 13A.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcellar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sincraieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpîlnița, Lueta, Merești).

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiți și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

În situațiile în care un drum propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acestora să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Case de vacanță, pensiuni cu aria desfășurată de max. 300mp.

Funcțiuni de loisir public, terenuri de sport.

Zonă verde.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

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

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 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.

Pensiuni, tabără de vacanță pentru copii, alimentație publică cu condiția ca acestea să nu depășească 300 mp arie desfășurată construită..

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Zona studiată destinată acestui UTR cuprinde un drum comunal, care leagă o zonă în curs de urbanizare cu drumul național.

Suprafața rămasă pe lângă drum din considerente de mărime și formă este momentan neconstruibil. Se recomandă re poziționarea drumului și tratarea suprafeței rămase împreună cu unitatea teritorială de referință vecină (Uis3). Parcela minimă pentru construcții va fi de 1000m<sup>2</sup>.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale cu distanțe minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar minim 3m.

Anexele, garajele pot fi alipite limitelor laterale în cazul în care înălțimea la cornișă nu depășește 2,2m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Se admit alipiri de clădiri.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile în cazul campingurilor.

Parcările se vor asigura exclusiv pe parcela respectivă.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, D+P+M, D+P+R, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m măsurată pe frontul principal, orientată către accesul principal pe parcelă.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m măsurată pe frontul principal, orientată către accesul principal pe parcelă.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatica** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fii vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băițuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 20m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hirogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea siglării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori

impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public în afara șanțului existent de la stradă sau spre parcelele vecine.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curțe amenajată cu acces pietonale, auto, etc.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 50% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Se va avea în vedere ca animalele mici (arici, șoareci etc.) să se poată circula liber prin găurile împrejmuirilor.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 150cm.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

20%

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

0,3.





## **U BH-2 Urbanizare zonă instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări – Băile Homorod**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Reglementările prin acest cod se referă numai pe terenurile aflate în localitatea Băile Homorod în partea nord-estică a localității, aparținând teritoriului administrativ Căpîlnița, cu funcțiunea predominantă case de vacanță.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest 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.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpîlnița, Lueta, Merești).

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

În situațiile în care un drum propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii impuse prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus trece printr-o proprietate (nu cu axa pe limita de proprietate), acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în localitate.

Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Case de vacanță, pensiuni cu aria desfășurată de max. 300mp.  
Funcțiuni de loisir public, terenuri de sport.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Unități de cazare în regim camping, cu condiția de a avea o capacitate maximă de 100 locuri.

Livezi, grădini de legume și alte activități cu caracter agricol, cu condiția de a nu perturba funcțiunea principală.

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

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 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.

Pensiuni, tabără de vacanță pentru copii, alimentație publică cu condiția ca acestea să nu depășească 300 mp arie desfășurată construită..

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Parcela minimă va fi de 1.000mp, cu un front minim la drum de 18 m.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 5 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și 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.  
Anexele, garajele pot fii alipite limitelor laterale în cazul în care înălțimea la cornișă nu depășește 2,2m

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admite alipirea de clădiri.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile în cazul campingurilor.

Parcările se vor asigura exclusiv pe parcela respectivă.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, D+P+M, D+P+R, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6 m măsurată pe frontul principal, orientată către accesul principal pe parcelă.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m măsurată pe frontul principal, orientată către accesul principal pe parcelă.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale,

decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fii vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fii de preferință din lemn masiv, băițuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
  - învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.
- Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 20m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fii compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda le ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate supratheran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

domeniul public în afara șanțului existent de la stradă sau spre parcelele vecine.

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curțe amenajată cu acces pietonale, auto, etc.

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, cu o transparență de min. 50% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Se va avea în vedere ca animalele mici (arici, șoareci etc.) să se poată circula liber prin găurile împrejmuirilor.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 180cm.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)



Se admite un POT maxim de 20%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Se admite un CUT maxim de 0,4.

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

## **UCo** Urbanizare centru olimpic

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban a unui centru olimpic montan, loc de antrenament la înălțime mare, care deservește un grup de oameni de maximum 160 de persoane aflate simultan în această zonă. Ea se situează în zona vârfului Harghita Ciceu, comuna Ciceu – Tr CIC 2 SR.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;  
asigurarea echipării edilitare;  
asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Art. 31<sup>3</sup>

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.

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

Legea 350/2001 actualizată, Art. 31<sup>1</sup> Art. 31<sup>3</sup>

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 47

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Județului Harghita.

### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă

și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

Se recomandă ca repararea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, deservire activități sportive și turistice, parcări, echipamente publice aferente zonelor de locuit și turism, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de loisir public. Se admit funcțiuni care sunt parte integrantă a Centrului Olimpic, de pregătire la înălțime a sportivilor.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Locuințe de serviciu.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Zona marcată cu UCo va fi tratată ca o singură parcelă, sau mai multe parcele mai mari, dar cu același destinație principală.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 10 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și 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 10 m.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se admite alipirea de clădiri.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+2, D+P+1+M, D+P+1+R, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării

etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplărilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streșini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streșinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culorile grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culorile pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru.

Încălnația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m2 numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
  - învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.
- Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m2..

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fii compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda le ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împerechiare, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%.

Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similar.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

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

### 14. ÎMPREJMUIRI

Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. Împrejmuirile se vor realiza din lemn, sau plasă de sârmă și alte asemenea, cu o transparență de min. 75% în toate direcțiile.

Se pot planta garduri vii.

Se va avea în vedere ca animalele mici (arici, șoareci etc.) să se poată circula liber prin găurile împrejmuirilor.

Înălțimea maximă admisă a împrejmuirii este de 150cm.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un POT maxim de 25%.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un CUT maxim de 0,75.

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



## **UED** Urbanizare - Zonă de construcții aferente lucrărilor tehnico-edilitare

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole, forestiere sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiunilor de utilități tehnico-edilitare. Ele au o poziție recomandată, dar se vor finaliza numai după proiecte tehnice de specialitate, studii de specialitate, care vor stabili poziția ideală a lor. Ele sunt cu rol de recomandare, și se vor evalua în deosebi din punct de vedere a mediului.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest 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.

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimon, Sântimbru, Sincraieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Lucrările de întreținere, modernizare și extindere a rețelelor edilitare publice sunt considerate obiective de utilitate publică și generează servituți, conform legii.

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

-

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise activități sau procese tehnologice de natură să producă poluare de orice natură (fonică, chimică, etc.) cu efect asupra funcțiilor învecinate parcelei.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform RGU.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

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

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

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.

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.

### **7. 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.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții .

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

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

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi stabilit conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1, D+P+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 9 m. Fac excepție coșurile de fum, antenele și alte instalații tehnice specifice funcțiunii.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatica și limbajul stilistic** pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Construcțiile de pe parcelă vor fi înconjurate de vegetație autohtonă de înălțime medie pe cel puțin 3 laturi, condiționat de necesitățile tehnice ale construcțiilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastişele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culorile grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culorile pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 10m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupru sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streașinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hirogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de branșament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Se vor asigura perdele vegetale perimetrare, în mod obligatoriu și prioritar pe limitele orientate spre zone rezidențiale.

Se vor asigura spații verzi și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele sau în spațiul

public adiacent, un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se admit împrejurimi de max. 180cm înălțime din lemn, și sau plasă zincată, 50% transparente. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. În cazul gardurilor din plasă de sîrmă, ele vor fi dublate de gard viu pe o proporție de min 50%. Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață. Excepții se admit numai în cazul unor cerințe tehnologice.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 40%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform cerințelor tehnice, dar nu mai mult decât 0,80.

## **UVas    Zonă verde cu rol de agrement și sport**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona care se va constitui, delimitată în PUZ MH în conformitate cu Legea 24/2007, Art.2 și Art.3 și contribuie la bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, cu 100% din suprafață.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 24/2007, Art. 12

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fii suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest 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.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

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

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montani situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin

programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

Legea 350/2001, Art 46

Zona verde heafectată de construcții de orice fel va fii de minim 70%.

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Păstrarea sau, după caz, introducerea în domeniul public sau privat al administrației locale a zonelor verzi delimitate conform PUZ MH.

Legea 24/2007, Art. 9,12

Extinderea, administrarea, protejarea și întreținerea spațiilor verzi aflate în proprietate publică.

Legea 24/2007, Art. 10, 14,15.

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- a) protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- b) menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- c) regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- d) elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- e) identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- f) extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Elaborarea și actualizarea Registrului local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din România, Registrul Urbanștilor din România și Asociația Peisagiștilor din România.

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii existente împreună cu suprafața destinată pentru extinderea drumului existent impusă prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)



În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acestuia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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, instalații sportive, pavilioane de apă, toalete publice.

Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 5%.

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 defazectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială.

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

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Suprafața minimă a parcelei 350m<sup>2</sup>.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile se vor retrage față de aliniament cu minim 5m. terenurile de sport în aer liber cu minim 2m..

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare cu minim 5m. terenurile de sport în aer liber cu minim 2m..

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Se admit alipiri de clădiri.

Reglementarea nu se aplică turnurilor belvedere.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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 profilelor străzilor de acces.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P+1 și nu vor depăși înălțimea de 7 m.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatica** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fi integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestidentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton,

sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă țîmlăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă țîmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda le ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în înperjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

În aceste zone în general nu se vor construi împrejmuiuri. Se admit împrejmuiuri de max. 100cm înălțime din lemn, 75% transparente! Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. La limitele parcelelor pot fi plantate garduri vii, gardurile construite pot fi dublate de acestea.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

La terenuri de sport sau alte dotări se pot construi garduri justificate din punct de vedere tehnologic, sau al siguranței sportivilor, oamenilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

10%

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

0,2.



## **Uve** Zonă de urbanizare Zonă verde cu rol de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiilor cu caracter urban.

Zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic sunt instituite pe baza **Legii 107/1996** (Legea apelor).

Planul Urbanistic Zonal Munții Harghitei extinde zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic prin adăugarea zonelor de protecție a apelor, cf. Legii 107/1996 și coridoarelor cu rol ecologic aferente. În conformitate cu prevederile Legii 24/2007 Art.3 și Art.5, pentru bilanțul spațiilor verzi la nivel de municipiu, prevăzut de O.U. 114/2007, Art. II, aceste zone contribuie cu 66% din suprafața lor la suprafața totală a spațiilor verzi din localități.

PUZ MH propune valorificarea acestora în vederea îmbunătățirii calității ecologice a vieții în oraș. Principalele culoare ale cursurilor de apă sunt recomandate ca trasee cu caracter de promenadă, rezervate pietonilor și bicicliștilor, dacă zona este propice. Acestea dezvoltă legături alternative, cu caracter natural, între principalele zone funcționale. Nu în ultimul rând, protejarea, conservarea și extinderea vegetației malurilor suplinește lipsa spațiilor verzi în multe zone.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

Astfel, conform legislație în vigoare:

*Schimbarea destinației terenurilor amenajate ca spații verzi și/sau prevăzute ca atare în documentațiile de urbanism, reducerea suprafețelor acestora ori strămutarea lor este interzisă, indiferent de regimul juridic al acestora.*

*Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71*

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

*Legea 350/2001 actualizată, Art. 46*

Lucrările de construire, amenajările, din interiorul zonei de protecție a apelor, precum și plantarea sau tăierea arborilor sau arbuștilor de pe terenurile situate în albiile majore ale cursurilor de apă se autorizează cu avizul A.N. „Apele Române”, sistemul de gospodărire a Apelor Harghita.

*Legea 107/1996*

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul “Schii în România”. Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Realizarea spațiilor verzi constituie obiectiv de utilitate publică. Zonele verzi delimitate în PUZ MH constituie servituți ale obiectivelor de utilitate publică. Este interzisă autorizarea altor construcții decât cele admise prin PUZ MH și prezentul regulament.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se recomandă asigurarea suprafețelor necesare realizării zonelor verzi prin includerea zonelor delimitate prin PUZ MH ca UVa, Uve, UVs, în teritoriile tratate prin Planuri urbanistice zonale de re parcelare. Trecerea suprafețelor necesare zonelor verzi în domeniul public se va face prin re parcelare și viabilizare. Prin viabilizare și re parcelare, zonele UVa, Uve, UVs vor primi destinațiile Va, Ve respectiv Vs și vor fi reglementate conform prezentului regulament.

Elaborarea unui plan de reconstrucție ecologică sau, după caz, a renaturării lacurilor și a cursurilor de apă, pe bază de studii de specialitate.

Amenajarea de alei pietonale și ciclistice în lungul cursurilor de apă, cf. PUZ MH.

Includerea zonelor verzi în Registrul local al spațiilor verzi, cf. Legii 24/2007, Art. 18 și cf. Normelor tehnice de aplicare a Legii 24/2007.

Extinderea și reabilitarea spațiilor verzi din localități pe baza PROGRAMULUI NAȚIONAL DE ÎMBUNĂTĂȚIRE A CALITĂȚII MEDIULUI PRIN REALIZAREA DE SPAȚII VERZI ÎN LOCALITĂȚI, cf. Legii 343/2007.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

Traversări ale cursurilor de apă.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu sunt.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Este interzisă construirea de străzi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**



---

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

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

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul carosabil este permis doar în scopul realizării sau întreținerii lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice sau pentru situații de urgență.

Este interzisă construirea de străzi noi în interiorul zonelor verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția traversărilor cursurilor de apă.

Pentru accesese pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzisă.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Reabilitarea clădirilor existente este necesar a fi executată urmărind principiile specifice restaurării, reabilitării componentelor ei: materiale tradiționale,

decorațiuni adecvate clădirii.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fii vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fii placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fii de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformată industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.

Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția în afară de terase atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fii compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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.

Parcelele 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.

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform prezentului regulament pentru UTRurile adiacente.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

## **UVs Urbanizare yonă verde cu rol de complex sportiv**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

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

Ordonanța de urgență 195/2005, aprobată de legea 265/2006, actualizată, Art. 71

Amenajarea sau reamenajarea spațiilor verzi existente se vor face pe baza unor proiecte tehnice de specialitate peisagistică.

Legea 24/2007, Art. 12

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fii suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul existenței acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va respecta reglementările din acest PUZ.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcellar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglemetează localități montani situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sîncrăieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

## B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Prin administrarea spațiilor verzi se va asigura îndeplinirea următoarelor obiective:

- protecția și conservarea spațiilor verzi pentru menținerea biodiversității lor;
- menținerea și dezvoltarea funcțiilor de protecție a spațiilor verzi privind apele, solul, schimbările climatice, menținerea peisajelor în scopul ocrotirii sănătății populației, protecției mediului și asigurării calității vieții;
- regenerarea, extinderea, ameliorarea compoziției și a calității spațiilor verzi;
- elaborarea și aplicarea unui complex de măsuri privind aducerea și menținerea spațiilor verzi în starea corespunzătoare funcțiilor lor;
- identificarea zonelor deficitare și realizarea de lucrări pentru extinderea suprafețelor acoperite cu vegetație;
- extinderea suprafețelor ocupate de spații verzi, prin includerea în categoria spațiilor verzi publice a terenurilor cu potențial ecologic sau sociocultural.

Legea 24/2007, Art. 9

## C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii existente împreună cu suprafața destinată pentru extinderea drumului existent impusă prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

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, clădiri și construcții pentru practicarea sportului de orice fel

Funcțiuni sportive, cu max. 50% construcții și amenajări sportive, minim 30% spații verzi, max. 20% alei, drumuri, parcuri.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

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

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Suprafața minimă a parcelei 1000m<sup>2</sup>.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor retrage cu minim 10 m de aliniament, terenurile de sport cu minim 2m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelei cu cel puțin 5 m.

### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

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

Se admit alipiri de clădiri.

Reglementarea nu se aplică turnurilor belvedere.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesul pietonal și carosabil din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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 profilelor străzilor de acces.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

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

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau atic, nu va depăși 15 m.

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic, cu excepția celor de deservire a lucrărilor hidrotehnice și a lucrărilor de amenajare a bazinelor hidrografice, care se vor amplasa, configura și dimensiona conform cerințelor tehnice specifice.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețeaua de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda la ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racord la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețeaua de alimentare cu apă și canalizare, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de



vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

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.

### **14. ÎMPREJMUIRI**

În aceste zone în general nu se vor construi împrejurimi. Se admit împrejurimi de max. 100cm înălțime din lemn, 75% transparente! Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. La limitele parcelelor pot fi plantate garduri vii, gardurile construite pot fi dublate de acestea.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

La terenuri de sport sau alte dotări se pot construi garduri justificate din punct de vedere tehnologic, sau al siguranței sportivilor, oamenilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

30%.

### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

0,40.

## **UceS**    Zonă de urbanizare    Zonă centrală secundară – Harghita Băi - Ciceu

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Pentru acest UTR se instituie obligativitatea întocmirii unui PUZ, datorită terenului accidental existent.

Fără PUZ sunt admise construirea funcțiunilor de loisir, piste, instalații sportive, lucrări edilitare rețele majore, utilități de ordin gene

Zona este destinată urbanizării, compus din 3 subzone principale: Uis3, ULv, Uisa, completat cu Uvas la elaborarea PUZ-lui.

zona poate fi modificată cu  $\pm 20\%$  în cazul elaborării PUZ-lui.

Pentru acest UTR se instituie obligativitatea întocmirii unui PUZ.

Reglementările zonei se va face conform reglementărilor unăților subzonelor: Uis3, ULv, Uisa, Uvas. Caracterul principal al zonei reprezentat de Uis3.

În cazul, în care zona UceS 75% din parcelele vor fii mobilate cu clădiri, dezvoltarea zonei Harghita Băi va continua în zona U elaborare PUZ conform legilor în vigoare pentru introducerea zonei în intravilan.

Această zonă aparține în mare majoritate localnicilor din comuna Ciceu, sau Composesoratului din Ciceu.

### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drum și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipame edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public, sau folosință comună.

Legea 350/2001 actualizată, /

Lipsa de echipare edilitară (apă și canalizare) poate fii suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulame urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire. În cazul exis acestor rețele, racordarea este obligatorie. Racordarea la rețeaua de energie electrică nu este obligatorie, dar va res reglementările din acest PUZ.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare, realizate în vederea reconfi parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dc publice.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activ sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să st amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Harghita. El reglementează localități montane situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul “Schi în România”. Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Județului Harghita.

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH și de dotările de interes public solicitate suplimentar prin intermediul avizului de oportunitate.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguri și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate 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.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

## **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii existente împreună cu suprafața destinată pentru extinderea drumului existent impusă prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat deaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acesteia să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața

necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Conform reglemenăților Uis3, ULv, Uisa, Uvas din prezentul regulament.

Fără PUZ sunt admise construirea funcțiunilor de loisir, piste, instalații sportive, lucrări edilitare rețele majore, utilități de ordin general

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Conform reglemenăților Uis3, ULv, Uisa, Uvas din prezentul regulament

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform reglemenăților Uis3, ULv, Uisa, Uvas.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform reglemenăților Uis3, ULv, Uisa, Uvas.

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

Conform reglemenăților Uis3, ULv, Uisa, Uvas

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform reglementărilor Uis3, ULv, Uisa, Uvas

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Conform reglementărilor Uis3, ULv, Uisa, Uvas

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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. Parcările se vor asigura exclusiv pe parcela respectivă.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform reglementărilor Uis3, ULv, Uisa, Uvas

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fii vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streșini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streșinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băiuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică

#### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
  - învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.
- Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda le ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împrejurime, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 60% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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, un alt arbore înalt.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Conform reglementărilor Uis3, ULv, Uisa, Uvas.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform reglementărilor Uis3, ULv, Uisa, Uvas.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform reglementărilor Uis3, ULv, Uisa, Uvas



## **UPv Zonă propusă pentru urbanizare în viitor / Harghita Băi – Ciceu**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona UPv este marcată ca zonă de urbanizare. Dezvoltarea construirii în această zonă va începe numai dacă zona UceS este ocupat de construcții în proporție de 75%. Va fi reglementat identic cu zona UceS.

Prin PUZ MHR zona UPv nu intră în intravilan. Scopul includerii în documentație este ca să se studieze din punct de vedere al strategiei urbane, și al impactului asupra mediului.

Această zonă aparține în mare majoritate localnicilor din comuna C - Yiceu, sau Composesoratuului din Ciceu.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Pentru aceste zone se va întocmi obligatoriu un Plan Urbanistic Zonal, pe baza lor se va include în intravilan, cu preluarea preve pentru UceS din prezentul Plan urbanistic zonal și Regulament local de urbanism.

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ întocmit separat ulterior pentru : marcate cu cod UPv .

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații | producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m2; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistem alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndi regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimen apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor na periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și s istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor deza naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de v pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 25% din sup deținută în momentul inițierii operațiunii. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

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

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

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Case de vacanță, Instituții și servicii turistice, Instituții și servicii turistice cu rol de agrement, Servicii de agroturism.

### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

-

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

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

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACESE**

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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. Parcățile se vor asigura exclusiv pe parcela respectivă

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

Intervențiile cu efect asupra aspectului fațadelor clădirilor existente (supraetajări, renovări, înlocuirea tâmplăriilor, refacerea finisajelor exterioare, dispunerea firmelor și a afișajelor publicitare) se vor face pe bază de proiecte unitare, la nivelul întregii clădiri sau complex de clădiri. Nu se admit intervenții izolate asupra unor părți a unei clădiri, de natură a modifica aspectul exterior al clădirilor.

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 80x80 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, incipții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic. Inscripțiile de pe fațadă vor fii integrate compoziției generale.

Se interzice expunerea bannerelor pe clădiri, în fața clădirilor sau pe stradă. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastișele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală, placaj ceramic. Suprafețele vitrate, fațadele cortină de dimensiuni mari se vor integra clădirii. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare.

Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fii vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet, stâlpi de orice fel, streășini, cel puțin 15% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streășinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, și toate nuanțele stridente.

Pardoselile teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, gresie de culoare grii, maroniu, ocru și nuanțele acestora, dale prefabricate grii și nuanțele acestora, beton aparent, lemn de culoare compatibilă cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv, băițuite sau vopsite în culorile specifice esențelor autohtone de lemn, cât și grii, verzui, negru, ocru, culorile pământului. Este permisă tâmplăria PVC cu condiția ca culoarea ei să fie o imitație de lemn autohton, sau vopsit în culori grii, grii-verzui, maro, negru, ocru, culori pământii. Este exclusă tâmplăria PVC de culoare albă pe exterior. Este permisă tâmplăria de aluminiu, de culoare grii, grii-verzui, verde, negru, maro, ocru. Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 100m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur, ocru. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 35°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, dar la clădiri de peste Ac100m<sup>2</sup> numai parțial:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
  - învelitoare bituminoasă sau pe bază de cauciuc, culoare grii, negru, verzui, maro – format plan sau profilat, dar exclus imitație de țiglă.
- Sunt permise luminatoarele de diverse forme, cât și ferestrele mansardă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată) cu excepția teraselor atașate clădirilor, cu suprafața Ac mai mică de 40m<sup>2</sup>.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Realizarea aducțiunilor și racordul la rețeaua publică de canalizare este obligatorie în caz în care intravilanul reglementat se află într-o zonă cu captare de apă pentru o localitate existentă, punctele de captare având zone de protecție sanitară severă și de restricție și perimetre de protecție hidrogeologică. În punctele, care se află în zone de protecție sanitară sau în perimetre hidrogeologice, nu se admit sisteme individuale de tratare și eliminare ale apelor uzate. Pentru aceste puncte, unde nu există rețea de canalizare publică, se vor realiza sisteme centralizate de canalizare menajeră și se va racorda le ele. În cazul existenței acestor rețele centralizate, racordarea este obligatorie. Se admit soluții ecologice individuale, dar fără degajarea în natură a apelor uzate sau tratate. Se interzice orice evacuare de ape uzate sau neepurate în subteran.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, de preferat prin racor la rețea. Fac excepție situațiile unde, prin autorizația de construire se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, fără racordare la rețea. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

Soluții de echipare edilitară în sistem individual se pot realiza pentru un imobil sau un grup de imobile.

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

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

Firidele de bransament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi vor ocupa minim 60% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: construcții și curți (suprafețe de acces pietonal, auto, suprafețe verzi amenajate – CC).

Fiecare proprietar are obligația de a planta 1 copac/pom/arbore, pentru fiecare 100 mp teren deținut.

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, un alt arbore înalt.

Suprafața cuprinsă între aliniament și fațada frontală a construcției va fi plantată și amenajată sub forma unei grădini sau livezi.

Sunt interzise speciile, plantele neautohtone.

### 14. ÎMPREJMUIRI

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)



Conform PUZ întocmit separat ulterior pentru zonele marcate cu cod UPv .



## ZCP – Harghita Băi

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării prezentei zone construite protejate este alcătuită din parcelele ocupate de clădirile de odihnă ale fostei armate ungare, construite în perioada 1940-1943. Calitatea arhitecturală a acestor obiective determină caracterul zonei centrale a întregii stațiuni.

Pe baza concluziilor și recomandărilor STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUG MIERCUREA CIUC 2009 PRIVIND ZONE PROTEJATE CU VALOARE CULTURALĂ DEOSEBITĂ, conform PUG MIERCUREA CIUC, conform STUDIULUI DE FUNDAMENTARE PUG MUNȚII HARGHITA - FOND CONSTRUIT și conform legislației în vigoare, prezenta UTR este propusă Zonă construită protejată.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 46;  
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21;

Clădirile care au valoare arhitecturală, și generează zona construită protejată în jurul lor: Pensiunea Uz Bence, Sediul Salvamont, Clădire de locuințe colective. Prima este o clădire cu destinație turistică construită în anii 1940, ultimele două sunt clădiri ridicate de armată pentru soldații și ofițerii în concediu, pe timpul celui de al doilea război mondial.

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Eliberarea autorizației de urbanism este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii și Identității Naționale, prin Direcția Județeană pentru Cultură Harghita!

Regulamentul local de urbanism pentru PUZ CP Harghita Băi respectă Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

Legea 350/2001, actualizată, Art. 31<sup>3</sup>, 47  
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 8

Teritoriul minim de studiu al PUZCP este întregă zona ZCP Harghita Băi.

Legea 50/1991, actualizată, Art. 10  
Legea 350/2001, actualizată, Art. 46  
Ordinul MTCT nr. 562/2003, Art. 21

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUZ MH;

asigurarea echipării edilitare;

asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUZ MH.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

Lipsa de echipările edilitare existente poate fi suplinită cu soluții alternative, cu respectarea prezentului regulament de urbanism, și cu aprobarea APM Harghita și autoritatea locală, pe baza cărora se pot elibera autorizații de construire.

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.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pateelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montani situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc.

## **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ PROPUSE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta servituțile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m2; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța



națională.

Se vor respecta servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică, conform PUZ MH.

La străzile deja configurate este admisă păstrarea secțiunilor existente dacă lărgirea lor nu este posibil și circulația comună a persoanelor și autovehiculelor, cu un regim de viteză de 20Km/h.

HG 525/1996 actualizată, Art. 16

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Reamenajarea și reconfigurarea spațiilor publice cu o importantă componentă pietonală și verde. Eliminarea clădirilor și obiectivelor parazitare.

În situațiile în care un drum propus sau un traseu de schi propus trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată drumului / traseului de schi și în parcelă destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului/traseului de schi va avea mărimea jumătatea lățimii drumului / traseului de schi propus în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În situațiile în care un drum existent trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrat în parcela drumului și în parcela destinată pentru construcții. Parcela destinată drumului va avea dimensiunea aferentă lățimii existente împreună cu suprafața destinată pentru extinderea drumului existent impusă prin PUZ în lungimea laturii respective a proprietății, limita de proprietate reprezentând axa drumului.

În cazuri particulare drumul / traseul de schi existent / propus aflat la limita de proprietate a terenurilor poate fi trasat dezaxat față de acestea dacă situația impune în așa fel (de ex.: clădiri existente poziționate la limita de proprietate, sau prea apropiate de acestea)

În situațiile în care un drum propus / traseu de schi propus trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drum / traseu de schi propus și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată drumului / traseului de schi va avea lățimea drumului/traseului de schi stabilită prin PUZ. Poziția exactă a axei drumului se va stabili în așa fel, încât continuitatea acestora să fie asigurată pe parcelele vecine.

În situațiile în care un drum existent trece printr-o proprietate, acesta va fi dezmembrat în parcelă destinată pentru drumul existent și în parcele destinate pentru construcții. Parcela destinată pentru drum existent va avea lățimea drumului existent completată cu suprafața necesară extinderii lui stabilită prin PUZ.

Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare a operațiunilor de viabilizare și reparcelare.

Se recomandă ca reparcelarea în scopul asigurării utilităților de orice fel (drumuri, trasee, rețele edilitare, etc.) să se realizeze din grija administrației locale.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

#### **ARTICOLUL 1. UTILIZĂRI ADMISE**

Funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de cultură, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de cult,

funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public.  
Locuire, locuințe de serviciu.

## **ARTICOLUL 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

## **ARTICOLUL 3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la art.1 și art.2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

### **ARTICOLUL 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

În caz de reparcelare, suprafața minimă a parcelei destinată pentru clădiri va fi de 600m<sup>2</sup>.

### **ARTICOLUL 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cele două parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, cu posibilitate de întrecere al acestuia, sau retragere cu 1m.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage la o distanță egală a mediei distanțelor clădirilor alăturate, cu posibilitate de retragere sau așezare mai în față de aceste de 1m.

Pe parcele unde nu există vecinătăți construite pentru referință, retragerea va fi de min. 5m.

Pentru parcelele de colț, regula de retragere se va respecta față de ambele aliniamente.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcarii se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 10 m.

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

Clădirile se vor îndepărta de limitele laterale și posterioare cu cel puțin jumătatea înălțimii la cornișă sau atic, măsurată în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 3m.

### **ARTICOLUL 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

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

Se admit alipiri de clădiri.

## ARTICOLUL 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Pentru accesele pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile, și din materiale naturale.

## ARTICOLUL 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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.

## ARTICOLUL 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+1+M, D+P+M, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel în punctul cel mai înalt, nu va depăși 7 m.

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

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului dinainte de amenajare.

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

La clădirile existente la care înălțimea, sau alte indicii de mărime depășesc cele prevăzute în reglementările specifice RLU, este permisă reamenajarea, reabilitarea, cu condiția ca să nu se majoreze înălțimea sau gabaritul clădirii.

## ARTICOLUL 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Reabilitarea clădirilor existente generatoare a zonei construite protejate (Pensiunea Uz Bence, Sediul Salvamont, Clădire de locuințe colective) va fi executată urmărind principiile specifice restaurării componentelor de patrimoniu cultural.

Extinderea, în sensul schimbării volumetriei celor trei clădiri care au valoare arhitecturală însemnată, nu este permisă. Se pot face extinderi prin corpuri noi de construcții, care vor avea un regim de înălțime cu minim un nivel mai mic decât cel existent, și legătură între ele cu un corp de legătură tip coridor. Aceste extinderi se vor amplasa în pe partea sosterioară ale acsetori clădiri, adică la nord, nord-vest și nord-est la Pensiunea Uz Bence, la nord și vest în cazul Clădirii de locuințe colective, și la vest, sud-vest de Sediul Salvamont.

Se vor utiliza materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, porți, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării ale ferestrelor etc.

**Inscripțiile de pe fațade**, sau la intrarea în incintă se vor integra fațadei, gardului, porții, cromaticii și aspectului arhitectural propriu construcțiilor suport.

Reclamele acceptate sunt: panouri publicitare, firme agățate, inscripții cu litere independente. Reclamele se vor amplasa doar pe

nivelul parterului. Reclamele pentru mai mult de o firmă vor avea același limbaj stilistic.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 50x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

Se interzice expunerea bannerelor de orice fel. Expunerea temporară a bannerelor pentru evenimente este supusă autorizării de către administrația publică locală.

Copertinele sunt considerate modificări ale clădirii și sunt supuse autorizării de către administrația publică locală.

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

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Pentru **fațade** sunt acceptate următoarele materiale: tencuială, lemn sau piatră naturală. Folosirea altor materiale la clădiri noi cu valoare arhitecturală deosebit de ridicată poate fi exceptată în situații rare. Orice clădire care prezintă tencuială pe fațadă, va fi vopsită în culori deschise, alb sau degradeu din alb către o culoare anume, dar nestridentă. Nu se acceptă culori primare, stridente.

Orice clădire cu AC mai mare de 20mp va avea pe fațadă, sau parapet terasă, sau streșini, cel puțin 25% lemn sau placaj de lemn masiv. Procentul se va calcula raportat la întreaga suprafață a fațadelor și a streșinilor.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsi în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, nuanțe medii și închise, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, brun, și nuanțele ale acestora. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, negru, verde strident și toate nuanțele stridente.

Placajele pardoselii teraselor, balcoanelor, logiilor, intrărilor vor fi placate cu piatră naturală, sau lemn de culoare compatibilă, și similară cu fațada.

**Tâmplăriile** vor fi de preferință din lemn masiv.

Este interzis folosirea sticlei fumurii cu ochiurilor de sticlă deformate industrial, cu formă parabolică

### **Acoperișuri**

Clădirile care depășesc Ac 20m<sup>2</sup>, vor avea obligatoriu și acoperiș tip șarpantă, cu învelitoare de țiglă brun-roșcat, negru sau natur. Înclinația acoperișului șarpantă va fi de minim 40°.

Învelitorii permise, altele decât cele de țiglă, într-o proporție de cel mult 25%:

- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, negru.

Sunt interzise învelitorile bituminoase, sau pe bază de cauciuc.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă.

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streșinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Se impune ascunderea sau integrarea coerentă a rețelelor și instalațiilor edilitare de pe fațade.

Excepții de la reglementările din acest capitol sunt permise în situații rare, numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc.

## ARTICOLUL 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă dacă se asigură apa, canalizarea menajeră și energia electrică, și se face racordarea la aceste rețele.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică, sau de preparare a apei calde, numai în cazul în care panourile fotovoltaice sau solare se integrează clădirilor respective, și sunt avizate conform legii, obțin autorizație de construire.

În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă imaginea generală a localității, a zonei, și a celor trei clădiri ce generează Zona construită protejată. Panourile solare, fotovoltaice, sau alte instalații de orice fel, situate suprateran, se vor lua în considerare la calculul POT și CUT.

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

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu închis destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Aceste spații vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

Firidele de branșament vor fi integrate în împerjmuire, îngropate sau înzidite în construcție.

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

Se interzice dispunerea antenelor, cablurilor de date sau a instalațiilor de climatizare în poziții vizibile din spațiul public.

Lucrările de modernizare sau extindere a rețelelor edilitare se vor autoriza pe baza avizului Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice

## ARTICOLUL 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere publice (spații verzi și plantate, scuaruri, alei pietonale, terenuri de sport) , în proporție minimă de 35%.

Pe cel puțin jumătate din suprafața de spații libere publice se vor planta câte un arbore specific zonei la fiecare 75mp.

Se va acorda o atenție specială prezervării vegetației forestiere existente.

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 va planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum un arbore, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat, sau similare.

Este interzisă plantarea de arbori, tufișuri neautohtone.

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

## ARTICOLUL 14. ÎMPREJMUIRI

În această zonă în general nu se vor construi împrejurimi. Se admit împrejurimi de max. 100cm înălțime din lemn, 50% transparente. Nu se admit socluri opace. Se ia în vedere posibilitatea de deplasare liberă a animalelor mici: arici, șoareci etc. La limitele parcelelor pot fi plantate garduri vii, gardurile pot fii dublate de acestea.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

Se admit garduri electrice împotriva animalelor sălbatice mari, în deosebi ursul, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **ARTICOLUL 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

25%.

##### **ARTICOLUL 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

0,60

## **REGLEMENTĂRI AFERENTE SUPRAFEȚELOR DE TERENURI ÎN EXTRAVILAN**

### **PS - Suprafețe destinate *pârțiilor de schi, traseelor de schi, pistelor de schi fond, bob de 4 anotimpuri, piste pentru săniuță* în extravilan**

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de agrement și sport sunt suprafețe neurbanizate destinate pentru practicarea sporturilor de iarnă și celor de patru anotimpuri, cum ar fi schi pe timp de iarnă, dar și schi pe suprafață sintetică, schi fond, bob de 4 anotimpuri, săniuță etc. Aceste suprafețe rămân în extravilană. Suprafețele aferente acestor zone cu construcții care prin legea 50/1991 necesită introducerea în intravilan, și autorizație de construire în aceste condiții, sunt cuprinse în alte zone funcționale din intravilan, și reglementate ca atare: în general capetele pârțiilor, instalațiilor. Pe aceste terenuri din extravilan pot fi construite instalații, amenajări conform regulamentului local de urbanism.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Stabilirea pozițiilor și mărimilor exacte, a echipării terenurilor destinate practicării sporturilor de iarnă sau de patru anotimpuri în extravilan, se va face conform unui proiect de specialitate sau de aprofundare întocmit și avizat conform legilor în vigoare. (Legea 50/1991 cu modificările ulterioare, Legea 350/2001 cu modificările ulterioare), sau/cât și prin delimitarea cadastrală și înscrierea destinației terenului în cartea funciară. Terenurile cu această destinație pot fi parcele separate, sau subparcele, după caz. În cazul fondului forestier se va urmări procedura specifică, scoaterea din fond forestier, bazat pe un proiect, dar și în acest caz se va proceda în prealabil la parcelare sau subparcelare.

Proiecte de specialitate sau de aprofundare pot fi: temă de proiectare detaliată, studiu de fezabilitate, studiu de fezabilitate, după caz, și conform reglementărilor specifice în vigoare.

În cazul terenurilor, parcelelor din cadrul localităților care cad sub incidența legii 526/2003 pentru aprobarea Programului național de dezvoltare a turismului "Schi în România" (zona Munții Harghita: Harghita Băi – Harghita Mădăraș de pe teritoriile administrative municipiului Miercurea Ciuc, orașului Vlăhița, comuna Ciceu, comuna Siculeni, comuna Racu, comuna Mădăraș, comuna Zetea, comuna Căpâlnița, cât și Izvorul Mureș de pe teritoriul administrativ al comunei Tomești), și delimitate prin PUZ Munții Harghita, se va proceda și în virtutea acestei legi.

Se va asigura posibilitatea de racordare la rețeau electrică și echipării cu sistem individual de apă pentru producerea zăpezii artificiale, dacă este cazul.

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Suprafețele destinate sporturilor de iarnă și de patru anotimpuri (pârții de schi, trasee de schi, piste pentru schi fond, bob de 4 anotimpuri, piste pentru săniuță etc.) vor fi accesibile prin drumuri de orice categorie, sau prin trasee turistice. Ele pot fi echipate cu instalații de transport pe cablu (teleschi, telescaun, telegondolă). În cazurile justificate se va asigura curent electric, eventual apă potabilă și colectarea apelor uzate.

Pe aceste terenuri sau în vecinătatea lor pot exista utilități publice.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale

periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; infrastructura de vizitare turistică, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va asigura repararea prealabilă a terenurilor destinate pârtiilor de schi, traseelor de schi, pistelor de schi fond, etc.. Se propune implementarea următoarei metodologii:

- atât în cazul suprafețelor cu destinație topografică forestieră cât și la cele cu destinație agricolă se vor distinge în interiorul parcelelor subparcele, care vor avea conturul terenurilor destinate practicării sporturilor de iarnă și de patru anotimpuri (schi, schi fond, bob, săniuță, etc.).
- se va înscrie în cartea funciară noua destinație a terenului, dacă este permisă de lege.
- dacă destinația nouă permite (pășune pe timp de primăvară, vară, toamnă, pârtie pe timp de iarnă), nu se recomandă scoaterea terenului din fondul forestier sau din circuitul agricol,
- pentru construcții de orice fel, care necesită scoaterea din fondul forestier sau agricol, acest lucru se va face în prealabil, înaintea obținerii autorizației de construire,
- în cazul pădurilor PUZ-ul are efect cu rol de reglementare, dar nu poate schimba în sine destinația terenului, cel de fond forestier.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Zonele destinate agrementului care se află în categorie extravilană și nu este în contact cu zone reglementate în intravilan, poate fi utilizat numai pentru funcțiuni de agrement și pentru instalații aferente (pârtie de schi, piste de schi fond, etc.).

Zonele destinate agrementului, care se află în contact direct cu zone urbanizate, sau intră în categorie intravilană, vor fi tratate împreună cu zonele urbanizate (U<sub>isa</sub>, U<sub>isa<sub>m</sub></sub>) conform reglementărilor zonelor respective.

Traseu turistic pietonal, și drumuri.

Mobilier urban, obiecte pentru deservirea observării peisajului, obiecte pentru odihnă în aer liber. În aceste zone nu se impun limite de lățime ale traseului, drumului tip traseu.

Indicatoare pentru semnalizarea traseului, obiecte pentru informarea turistică.

Obiecte, utilități pentru asigurarea siguranței de trecere pe traseul pârtiilor, și zonelor de agrement.

Utilități montate subteran.

Turnuri belvedere, locuri comemorative.

Zone de picnic.

Grupuri sanitare.

Refugiu montan.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.



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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform studiilor preliminare de aprofundare. Parcela minimă nu va fi mai mică de 200m. Dimensiunea subparcelelor nu se reglementează.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile, se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 1 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 1m.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

---

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Toate terenurile cu această destinație vor fii accesibile cel puțin printr-un traseu turistic, sau drum de orice categorie.

Drumurile tehnologice create cu ocazia construirii, se vor desființa.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform reglementărilor.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

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 măsurată pe frontul principal, orientată către accesul principal pe parcelă.

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

Instalațiile de orice fel, vor avea înălțimea care rezultă din considerente tehnice.  
Turnurile belvedere vor avea înălțimea justificată printr-un studiu peisager.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri și construcții noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

În cazul instalațiilor de cablu piste pentru bob de patru anottimpuri se vor realiza conform tehnologiei adecvate funcțiunii, cu evitarea suprafețelor lucioase, sau acurilor stridente.

**Inscripțiile** se vor realiza discret, subordonate clădirilor, instalațiilor, și peisajului.

**Mobilierul urban** va fi integrat în peisaj, au prioritate materialele naturale, locale

Sunt interzise imitațiile de stil, pastșele.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru, și toate nuanțele stridente.

Paroseliile, suprafețele amenajate se vor realiza din piatră sau lemn.

### Acoperișuri

Învelitorii permise:

- țiglă,
- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- șindrilă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată).

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fii compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare

cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică alternativă. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă peisajul.

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

### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

---

### 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit garduri transparente, justificate din punct de vedere tehnologic.

Se admit împrejmuiri de limitare la clădiri, și amenajări cu mobilier urban și alte asemenea, realizate din lemn, cu înălțimea de până la 1,2m, cu transparență 75%.

Se va utiliza împrejmuiri demontabile în regim sezonier în zonele, unde acesta devine necesar din punct de vedere al siguranței în practicarea sportului.

Se admit balustrăzi și alte elemente de asigurare, în cazurile în care sunt justificate pentru siguranța turiștilor.

La construcții care pot adăposti oameni, sau au un grad ridicat de a atrage animalele sălbatice, se admit garduri electrice, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform proiectului autorizație de construire.

### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform proiectului autorizație de construire.

## **Tt - Suprafețe destinate traseelor turistice pietonale și a drumurilor tip traseu, în extravilan**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele destinate pentru traseele turistice pietonale, și a drumurilor tip traseu sunt zone neurbanizate în extravilan destinate exclusiv pentru turismul pietonal, ciclism montan, călărit, cu căruțe, au lățimi medii mici, de până la 5m, cu unele excepții, și nu intră în categoria intravilan. Pe aceste trasee nu este permisă circulația motorizată, excepții se fac în scopul administrării, întreținerii, aprovizionării, cercetării, dezvoltării zonelor care au acces numai pe aceste trasee, sau în cazul asigurării siguranței oamenilor, a florei, a faunii, și a bunurilor.

Pentru identificarea traseelor turistice reglementate prin PUZ Munții Harghita vezi planșa "PLAN CIRCULAȚII ȘI ACCESE"

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Stabilirea limitelor destinate traseelor turistice pietonale și a drumurilor tip traseu și echiparea lor se va face conform unui proiect de specialitate sau de aprofundare întocmit și avizat conform legilor în vigoare. (Legea 50/1991 cu modificările ulterioare, Legea 350/2001 cu modificările ulterioare), sau/cât și prin delimitarea cadastrală și înscrierea destinației terenului în cartea funciară. Terenurile cu această destinație pot fi parcele separate, sau subparcele, după caz. În cazul fondului forestier se va urmări procedura specifică, dacă este cazul.

Proiecte de specialitate sau de aprofundare pot fi: temă de proiectare detaliată, studiu de fezabilitate, studiu de fezabilitate, după caz, și conform reglementărilor specifice în vigoare.

În cazul terenurilor, parcelelor din cadrul localităților care cad sub incidența legii 526/2003 pentru aprobarea Programului național de dezvoltare a turismului "Schi în România" (zona Munții Harghita: Harghita Băi – Harghita Mădăraș de pe teritoriile administrative municipiului Miercurea Ciuc, orașului Vlăhița, comuna Ciceu, comuna Siculeni, comuna Racu, comuna Mădăraș, comuna Zetea, comuna Căpâlnița, cât și Izvorul Mureș de pe teritoriul administrativ al comunei Tomești), și delimitate prin PUZ Munții Harghita, se va proceda și în virtutea acestei legi.

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Pot exista utilități publice pe parcelele respective, sau în zonă. Ele se vor analiza în cazul oricăror intervenții.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; infrastructura de vizitare turistică, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se va asigura reparcelarea / subparcelarea prealabilă a terenurilor destinate traseelor turistice pietonale și a drumurilor tip traseu.. Se propune implementarea următoarelor:

- atât în cazul suprafețelor cu destinație topografică forestieră cât și în celor cu destinație agricolă se vor realiza în interiorul parcelelor subparcele, care vor avea conturul terenurilor destinate traseelor.
- nu se recomandă scoaterea suprafețelor din circuitul agricol sau din fondul forestier, numai în cazul în care sunt amplasate construcții care necesită acest demers.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Traseu turistic pietonal, drum tip traseu cu secțiune generală **de 3 m** – cu îmbrăcăminte tip macadam, sau teren natural.  
Mobilier urban, obiecte pentru deservirea observării peisajului, obiecte pentru odihnă în aer liber. În aceste zone nu se impun limite de lățime ale traseului, drumului tip traseu.  
Indicatoare pentru semnalizarea traseului, obiecte pentru informarea turistică.  
Obiecte, utilități pentru asigurarea siguranței de trecere pe traseu.  
Utilități montate subteran.  
Refugiu montan.  
Zone de picnic.  
Grupuri sanitare.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Suprafețele traseelor turistice și a drumurilor tip traseu, care se află în contact direct cu zone urbanizate, sau intră în categorie intravilană vor fi tratate împreună cu zonele urbanizate conform reglementărilor zonelor respective din intravilan.  
Turnuri belvedere, locuri comemorative, dacă lățimea traseului o permite.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasamente de natură, care să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform studiilor preliminare de aprofundare. Parcela minimă nu va fi mai mică de 200m. Dimensiunea subparcelelor nu se reglementează.

Lățimea minimă a traseelor va fi de 2m, dar de obicei nu va depăși 5m. În locurile unde se vor amplasa construcții, obiecte de infrastructură turistică și alte asemenea conform reglementărilor, se vor face lărgiri ale traseelor, conform necesităților.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile permise prin prezentul regulament, se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 1 m.

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

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 1m.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

---

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Drumurile tehnologice create cu ocazia construirii, se vor desființa.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

La capetele de trasee, sau drumuri tip traseu, unde ele se leagă la un drum.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane. Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+M, D+P, (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă).

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 măsurată pe frontul principal, orientată către accesul principal pe parcelă.

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

Instalațiile de orice fel, vor avea înălțimea care rezultă din considerente tehnice.

Turnurile belvedere vor avea înălțimea justificată printr-un studiu peisager.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic pentru clădiri și construcții noi vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale pentru fațade, învelitori ale acoperișurilor, coșuri de fum, tâmplării etc, cât și materiale compatibile cu acestea, conform reglementărilor.

În cazul instalațiilor de cablu piste pentru bob de patru anotimpuri se vor realiza conform tehnologiei adecvate funcțiunii, cu evitarea suprafețelor lucioase, sau acurilor stridente.

**Inscripțiile** se vor realiza discret, subordonate clădirilor, instalațiilor, și peisajului.

**Mobilierul urban** va fi integrat în peisaj, au prioritate materialele naturale, locale

Sunt interzise imitațiile de stil, paștele.

Lemnul și placajul de lemn masiv se va lazura, vopsit în culoare natur ale esențelor de lemn autohtone, sau alte nuanțe compatibile cu acestea: grii, bej, brun, ocru, verde, și nuanțele ale acestora, culori pământii, pale, întâlnite în natură. Sunt excluse culorile primare: roșu strident, albastru și toate nuanțele stridente.

Pardoselile, suprafețele amenajate se vor realiza din piatră sau lemn.

### **Acoperișuri**

Învelitorii permise:

- țiglă,
- tablă zinc (nu tablă zincată), sau tablă prevopsită culorile grii, verzui, negru, maro, ocru,
- șindrilă.

Este interzis folosirea învelitorilor de tip plexiglas sau din rășini polimerice transparente de orice culoare și formă (plană sau ondulată).

Se vor utiliza jgheaburi și burlane metalice, de preferință din cupri sau zinc. Culoarea jgheaburilor și burlanelor va fi compatibilă cu cel al învelitorii, streășinii, peretelui exterior, soclului, lemnului aparent.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române. În perimetre hidrogeologice este necesară avizul ANRM. În cazul în care există în zonă rețea de alimentare cu apă și canalizera, nu sunt permise soluții individuale.

Sunt permise sisteme alternative de alimentare cu energie electrică alternativă. În aceste cazuri se vor analiza din punct de vedere al compoziției arhitecturale, dacă soluțiile nu perturbă peisajul.

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

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

---

## **14. ÎMPREJMUIRI**

Se admit împrejurii de limitare la clădiri, și amenajări cu mobilier urban și alte asemenea, realizate din lemn, cu înălțimea de până la 1,2m, cu transparență 75%.

Se admit balustrăzi și alte elemente de asigurare, în cazurile în care sunt justificate pentru siguranța turiștilor.

La construcții care pot adăposti oameni, sau au un grad ridicat de a atrage animalele sălbatice, se admit garduri electrice, cu condiția realizării unui sistem complet și sigur, cu plăcuțe de avertizare, fără pericol la viață.

## **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform proiectului autorizație de construire.

**16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform proiectului autorizație de construire.



## **DF - Suprafețe destinate drumurilor forestiere, în extravilan**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele destinate pentru drumuri forestiere sunt suprafețe de terenuri neurbanizate în extravilan aflate în fondul forestier destinate circulației pietonale și motorizate, a exploatarei forestiere.

Pentru identificarea drumurilor forestiere reglementate prin PUZ Munții Harghita vezi planșa "PLAN CIRCULAȚII ȘI ACCESE"

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Stabilirea limitelor drumurilor forestiere și echiparea lor se va face conform unui proiect de specialitate sau de aprofundare întocmit și avizat conform legilor în vigoare. (Legea 50/1991 cu modificările ulterioare, Legea 350/2001 cu modificările ulterioare, Cod Silvic – Legea 46/2008 cu actualizările și modificările ulterioare), sau/cât și prin delimitarea cadastrală și înscrierea destinației terenului în cartea funciară. Terenurile cu această destinație pot fi parcele separate, sau subparcele, după caz.

Proiecte de specialitate sau de aprofundare pot fi: temă de proiectare detaliată, studiu de fezabilitate, studiu de fezabilitate, după caz, și conform reglementărilor specifice în vigoare.

În cazul terenurilor, parcelelor din cadrul localităților care cad sub incidența legii 526/2003 pentru aprobarea Programului național de dezvoltare a turismului "Schi în România" (zona Munții Harghita: Harghita Băi – Harghita Mădăraș de pe teritoriile administrative municipiului Miercurea Ciuc, orașului Vlăhița, comuna Ciceu, comuna Siculeni, comuna Racu, comuna Mădăraș, comuna Zetea, comuna Căpâlnița, cât și Izvorul Mureș de pe teritoriul administrativ al comunei Tomești), și delimitate prin PUZ Munții Harghita, se va proceda și în virtutea acestei legi.

Accesul drumurilor forestiere se va face numai cu acordul proprietarului, a Ocolului Silvic sau a Agenției Naționale Pentru Arie Naturale Protejate în funcție de destinația drumului respectiv (drum forestier tehnologic sau drum forestier public).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Pot exista utilități publice pe parcelele respective, sau în zonă. Ele se vor analiza în cazul oricărui intervenții.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m2; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; infrastructura de vizitare turistică, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m2; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va asigura reparcelarea / subparcelarea prealabilă a terenurilor destinate drumurilor forestiere. Se propune implementarea următoarelor:

- se vor realiza în interiorul parcelelor subparcele, care vor avea conturul terenurilor destinate drumurilor forestiere, sau
- vor face reparcelări cu funcțiunea drum forestier.

Nu se vor scoate din fondul forestier.

Parcelele și subparcelele astfel obținute vor avea incluse și suprafețe de platforme primare adiacente pentru lemne.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Drum forestier.

Mobilier urban, obiecte pentru deservirea observării peisajului, obiecte pentru odihnă în aer liber.

Indicatoare pentru semnalizarea traseului, obiecte pentru informarea turistică.

Obiecte, utilități pentru asigurarea siguranței de trecere pe drum.

Parcare, aferentă drumului forestier.

Utilități montate subteran.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Suprafețele drumurilor forestiere, care se află în contact direct cu zone urbanizate, sau intră în categorie intravilană vor fi tratate împreună cu zonele urbanizate conform reglementărilor zonelor respective din intravilan.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

### 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Conform studiilor preliminare de aprofundare, și cerințelor tehnice.

În locurile unde se vor amplasa construcții, obiecte de infrastructură turistică și alte asemenea conform reglementărilor, se vor face lărgiri ale drumurilor, conform necesităților.

### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile permise prin prezentul regulament, se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 1 m.

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

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 0,5m.

## 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

---

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Drumurile tehnologice create cu ocazia construirii, se vor desființa.

## 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Conform cerințelor de exploatare a fondului forestier.

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Construcții, obiecte de infrastructură turistică: P. ( P – parter).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m măsurată pe frontul principal, orientată către accesul principal pe parcelă.

## 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic a construcțiilor vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

## 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Nu este cazul.

## 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

---

## 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejurimi de limitare la construcții, obiecte de infrastructură turistică, și amenajări cu mobilier urban, realizate din lemn, cu înălțimea de până la 1,2m, cu transparentă 75%.

Se admit balustrăzi și alte elemente de asigurare, în cazurile în care sunt justificate pentru siguranța turiștilor.

Nu se admite colectarea deșeurilor menajere.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform proiectului autorizație de construire.

##### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform proiectului autorizație de construire.

## **Dag - Suprafețe destinate drumurilor agricole, în extravilan**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele destinate pentru drumuri agricole sunt suprafețe de terenuri neurbanizate în extravilan aflate în circuitul agricol destinate circulației pietonale și motorizate, a exploatării agricole.

Pentru identificarea drumurilor agricole reglementate prin PUZ Munții Harghita vezi planșa "PLAN CIRCULAȚII ȘI ACCESE".

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Stabilirea limitelor destinate drumurilor agricole și echiparea lor se va face conform unui proiect de specialitate sau de aprofundare întocmit și avizat conform legilor în vigoare. (Legea 50/1991 cu modificările ulterioare, Legea 350/2001 cu modificările ulterioare, Legea 18/1991 a Fondului funciar cu modificările și completările ulterioare, etc.), sau/cât și prin delimitarea cadastrală și înscrierea destinației terenului în cartea funciară. Terenurile cu aceeași destinație pot fi parcele separate, sau subparcele, după caz.

Proiecte de specialitate sau de aprofundare pot fi: temă de proiectare detaliată, studiu de fezabilitate, studiu de fezabilitate, după caz, și conform reglementărilor specifice în vigoare.

În cazul terenurilor, parcelelor din cadrul localităților care cad sub incidența legii 526/2003 pentru aprobarea Programului național de dezvoltare a turismului "Schi în România" (zona Munții Harghita: Harghita Băi – Harghita Mădăraș de pe teritoriile administrative municipiului Miercurea Ciuc, orașului Vlăhița, comuna Ciceu, comuna Siculeni, comuna Racu, comuna Mădăraș, comuna Zetea, comuna Căpâlnița, cât și Izvorul Mureș de pe teritoriul administrativ al comunei Tomești), și delimitate prin PUZ Munții Harghita, se va proceda și în virtutea acestei legi.

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Pot exista utilități publice pe parcelele respective, sau în zonă. Ele se vor analiza în cazul oricăror intervenții.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; infrastructura de vizitare turistică, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se va asigura reparcelarea / subparcelarea prealabilă a terenurilor destinate drumurilor agricole.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Drum agricol.

Mobilier urban, obiecte pentru deservirea observării peisajului, obiecte pentru odihnă în aer liber.

Indicatoare pentru semnalizarea traseului, obiecte pentru informarea turistică.

Obiecte, utilități pentru asigurarea siguranței de trecere pe drum.

Parcare, aferentă drumului agricol.

Utilități montate subteran.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Suprafețele drumurilor agricole, care se află în contact direct cu zone urbanizate, sau intră în categorie intravilană vor fi tratate împreună cu zonele urbanizate conform reglementărilor zonelor respective din intravilan.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform studiilor preliminare de aprofundare, și cerințelor tehnice.

În locurile unde se vor amplasa construcții, obiecte de infrastructură turistică și alte asemenea conform reglementărilor, se vor face largiri ale drumurilor, conform necesităților.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile permise prin prezentul regulament, se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 1 m.

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

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 0,5m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

---

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Drumurile tehnologice create cu ocazia construirii, se vor desființa.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform cerințelor de exploatare a fondului agricol.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Construcții, obiecte de infrastructură turistică: P. ( P – parter).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m măsurată pe frontul principal, orientată către accesul principal pe parcelă.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic a construcțiilor vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat.

Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Nu este cazul.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

---

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejurimi de limitare la amenajări cu mobilier urban, realizate din lemn, cu înălțimea de până la 1,2m, cu transparență 75%.

Se admit balustrăzi și alte elemente de asigurare, în cazurile în care sunt justificate pentru siguranța turiștilor.

Nu se admite colectarea deșeurilor menajere.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform proiectului autorizație de construire.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform proiectului autorizație de construire.

## **DAs - Suprafețe destinate drumurilor de acces principale asfaltate sau propuse spre asfaltare, în extravilan**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele destinate pentru drumuri asfaltate (locale, comunale, județene) sunt suprafețe de terenuri neurbanizate în extravilan destinate în principal circulației motorizate, dar și pietonale.

Pentru identificarea drumurilor de acces principale asfaltate sau propuse spre asfaltare reglementate prin PUZ Munții Harghita vezi planșa "PLAN CIRCULAȚII ȘI ACCESE"

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Stabilirea limitelor destinate drumurilor de acces principale asfaltate sau propuse spre asfaltare și echiparea lor se va face conform unui proiect de specialitate sau de aprofundare întocmit și avizat conform legilor în vigoare. (Legea 50/1991 cu modificările ulterioare, Legea 350/2001 cu modificările ulterioare), sau/cât și prin delimitarea cadastrală și înscrierea destinației terenului în cartea funciară. Terenurile cu această destinație pot fi parcele separate, sau subparcele, după caz. În cazul fondului forestier se va urmări procedura specifică, dacă este cazul.

Proiecte de specialitate sau de aprofundare pot fi: temă de proiectare detaliată, studiu de fezabilitate, studiu de fezabilitate, după caz, și conform reglementărilor specifice în vigoare.

În cazul terenurilor, parcelelor din cadrul localităților care cad sub incidența legii 526/2003 pentru aprobarea Programului național de dezvoltare a turismului "Schi în România" (zona Munții Harghita: Harghita Băi – Harghita Mădăraș de pe teritoriile administrative municipiului Miercurea Ciuc, orașului Vlăhița, comuna Ciceu, comuna Siculeni, comuna Racu, comuna Mădăraș, comuna Zetea, comuna Căpâlnița, cât și Izvorul Mureș de pe teritoriul administrativ al comunei Tomești), și delimitate prin PUZ Munții Harghita, se va proceda și în virtutea acestei legi.

Aceste drumuri locale, comunale sau județene se vor realiza conform normativelor în vigoare.

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Pot exista utilități publice pe parcelele respective, sau în zonă. Ele se vor analiza în cazul oricăror intervenții.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; infrastructura de vizitare turistică, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Se va realiza reparcelarea în cazul în care este necesară pentru asigurarea secțiunilor corespunzătoare pentru drumuri.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Drumuri cu îmbrăcăminte asfaltică, macadam, sau alte soluții tehnice.



Mobilier urban, obiecte pentru deservirea observării peisajului, obiecte pentru odihnă în aer liber.  
Indicatoare pentru semnalizarea traseului, obiecte pentru informarea turistică.  
Obiecte, utilități pentru asigurarea siguranței de trecere pe drum.  
Parcare.  
Utilități montate subteran.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Suprafețele drumurilor de acces principal, care se află în contact direct cu zone urbanizate, sau intră în categorie intravilană vor fi tratate împreună cu zonele urbanizate conform reglementărilor zonelor respective din intravilan.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform studiilor preliminare de aprofundare, și cerințelor tehnice.

În locurile unde se vor amplasa construcții, obiecte de infrastructură turistică și alte asemenea conform reglementărilor, se vor face lărgiri ale drumurilor, conform necesităților.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile permise prin prezentul regulament, se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 1 m.

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

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 0,5m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

---

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Drumurile tehnologice create cu ocazia construirii, se vor desființa.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

În zone amenajare pentru parcare.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Construcții, obiecte de infrastructură turistică: P. ( P – parter).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m măsurată pe frontul principal, orientată către accesul principal pe parcelă.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatica** și limbajul stilistic a construcțiilor vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale.

Drumurile se vor finisa cu asfalt, macadam, sau alte soluții adecvate.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Nu este cazul.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

---

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejurii de limitare la construcții, obiecte de infrastructură turistică, și amenajări cu mobilier urban, realizate din lemn, cu înălțimea de până la 1,2m, cu transparență 75%.

Se admit balustrăzi și alte elemente de asigurare, în cazurile în care sunt justificate pentru siguranța turiștilor.

Nu se admite colectarea deșeurilor menajere.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform proiectului autorizație de construire.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)



Conform proiectului autorizație de construire.

## **LM-HM**      **Loc memorial Harghita Mădăraș - extravilan**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole utilizare, rezervate prin PUZ MH pentru extinderea funcțiilor cu caracter de infrastructură de vizitare turistică.

Prezentul regulament se referă la suprafețele aflate pe și lângă vârful Harghita Mădăraș (trup TrMD0') în regim montan destinate strict pentru așezarea obiectelor memoriale, turn clopotniță, obiecte pentru observarea peisajului, obiecte pentru odihnă în aer liber, dotări pentru celebrări religioase și comemorative.

În prezent suprafața de teren utilizată pentru obiecte memoriale este de cca. 3630 mp.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Autorizația de construire se acordă cu condiția prealabilă de curățire a suprafeței înconjurător al vârfului de obiectele memoriale plasate.

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare. Viabilizarea terenurilor și va include în mod obligatoriu:

asigurarea drumurilor sau acceselor publice, prevăzute prin PUZ MH;

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor, acceselor publice în folosință publică.

Legea 350/2001 actualizată, Art. 46

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.

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

Se vor include reglementările PUZ MH pentru zona în cauză în PUG-uri, și se vor prelua de PUZ-uri.

Dacă în unitățile teritoriale de referință învecinate ale zonelor, terenurilor, parcelelor studiate se găsesc terenuri destinate activităților sportive și de recreere (trasee de schi, schi fond, pârtii de schi, terenuri sportive, etc.), planul de situație trebuie să studieze amplasamentul împreună cu vecinătățile respective.

În cazul elaborării proiectelor rețelelor stradale pietonale și altele de circulație, acestea vor fi tratate obligatoriu împreună și cu respectarea pazeelor urbane, și a unităților teritoriale de referință învecinate traseului străzii studiate.

Zonele reglementate prin PUZ Munții Harghita sunt parte al unui proiect urbanistic de amploare, inițiat de Județul Haghita. El reglementează localități montani situate pe mai multe teritorii administrative, zone ample care sunt de interes turistic național prin programul "Schi în România". Pentru a asigura o dezvoltare coerentă la nivel urbanistic, se impune în cazul obținerii autorizațiilor de construire avizul prealabil al arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc (în cazul UAT Miercurea Ciuc), sau al Județului Harghita (în cazul UAT-urilor Vlăhița, Tușnad, Sânsimion, Sântimbru, Sincraieni, Ciceu, Siculeni, Racu, Mădăraș, Dănești, Cîrța, Tomești, Voslobeni, Suseni, Zetea, Căpâlnița, Lueta, Merești).

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Se vor respecta serviciile generate de obiectivele de utilitate publică prevăzute prin PUZ MH.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri și pârâuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării conform reglementărilor prezentului PUZ. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

Pentru lărgirea străzilor existente și pentru realizarea străzilor noi, deținătorii terenurilor riverane vor dezmembra parcele separate cu suprafețele necesare necondiționat și fără despăgubiri. Asigurarea suprafețelor necesare lărgirii străzilor este o condiție pentru emiterea autorizațiilor de construire.

### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Locul de popas cu suprafață de cca.4800 m<sup>2</sup> pe care sunt amplasate în prezent obiecte memoriale va fi micșorată la o suprafață de cel mult 10% pe care obiectele memoriale vor fi reamplasate, fără posibilitatea de a se amplasa noi obiecte memoriale în afara acestuia, Conform OM 909/16.05.2016 care aprobă Planul de management și Regulamentul sitului de importanță comunitară ROSCI 0090 Harghita Mădăraș.

Amenajarea popasului și a traseului turistic, reamplasarea obiectelor memoriale de orice fel se va realiza exclusiv pe baza unui regulament propriu întocmit de Comuna Mădăraș, Composesoratul Mădăraș (proprietarul terenului) și aprobat de Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate (în calitate de administrator al siturilor Natura 2000 Rosci 0090 Harghita Mădăraș și ROSPA 0034 Depresiunea și Munții Ciucului)

În situațiile în care un traseu trece pe unul dintre laturile unei proprietăți, acesta va fi dezmembrată în parcelă destinată traseului și cealaltă destinată pentru construcții.

Reabilitarea și amenajarea spațiilor libere publice, spațiilor verzi publice, plantațiilor stradale. Este recomandat ca prin amenajarea acestor spații să se creeze puncte cu identitate distinctă pentru o mai bună orientare în zonă.

Amplasarea, reamplasarea obiectelor memoriale de orice fel se va realiza exclusiv pe baza unui regulament propriu întocmit de Comuna Mădăraș, Composesoratul Mădăraș (titularul proiectului) și custodelui sitului Natura 2000.

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

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

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Obiecte memoriale, turn clopotniță, turn belvedere sau obiecte pentru deservirea observării peisajului, obiecte pentru odihnă în aer liber, semne de orientare turistică, sau specific traseelor tematice. Spațiile acoperite, care nu pot depăși 1% din suprafața terenului.

## **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Nu este cazul.

## **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Suprafețele exacte ale trupurilor vor fi: Tr MD 0' SR – 430 mp

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Clădirile sau construcțiile de orice fel vor fi retrase de traseul Via Mariae cu cel puțin 3 m.

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

Clădirile sau construcțiile se vor retrage față de limitele laterale cu minim 3m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

---

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Accesul se va realiza doar prin alei piteonale, trasee turistice. Aleile pietonale din interiorul parcelelor vor avea învelitori realizate din pavaje naturale.

Accesul pentru circulația auto este interzisă.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Nu este cazul.

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor (turn clopotniță, turn belvedere) măsurată la punctul cel mai înalt nu va depăși 8,0 m (turn clopotniță, turn belvedere).

Pentru construcții cu rol de adăpost împotriva ploii, și alte asemenea înălțimea maximă admisă este 3,5m.

Pentru obiecte memoriale, amenajări în aer liber, înălțimea maximă va fi 2,5m, cu excepție, prin reglementare proprie adoptat conform prezentului RLU se permite 3,5m..

Înălțimile se calculează de la cota cea mai joasă de întâlnire a clădirii cu terenul amenajat, cât și a terenului din fața de amenajare.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Arhitectura clădirilor / obiectelor va exprima caracterul de loc memorial. Pe fațade, acoperișuri, se vor folosi numai materiale naturale (lemn, piatră, materiale ceramice). În afară de una sau mai multe cruci sau obiecte memoriale principale care pot fi din lemn culoare natur, sau lăcuit, lazurat culorile esențelor autohtone de lemn, sau și din piatră (exclus beton placat cu piatră), toate crucile și obiectele comemorative vor fi din lemn natur, sau lăcuit, lazurat culoarea esențelor de lemn autohtone.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Nu este cazul.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Eliminarea vegetației existente de orice tip este interzisă, cu excepția clădirilor, construcțiilor și amenajărilor stricte, autorizate conform reglementărilor.

Sunt interzise plantarea de vegetație care nu este specifică platoului Harghita Mădăraș.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

La Tr MD 0` SM nu se admite gard de nici un fel.

Se vor respecta prevederile secțiunea 3, Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

POT maxim admis este 5%.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

## Pa - Suprafețe destinate parcărilor în extravilan

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonele destinate pentru parcări sunt suprafețe de terenuri amenajate în extravilan destinate circulației motorizate, adiacente drumurilor de acces principale, sau la capetele acestora.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Stabilirea limitelor parcărilor în extravilan și echiparea lor se va face conform unui proiect de specialitate sau de aprofundare întocmit și avizat conform legilor în vigoare. (Legea 50/1991 cu modificările ulterioare, Legea 350/2001 cu modificările ulterioare), sau/cât și prin delimitarea cadastrală și înscrierea destinației terenului în cartea funciară. Terenurile cu aceasă destinație pot fi parcele separate, sau subparcele, după caz. În cazul fondului forestier se va urmări procedura specifică, dacă este cazul.

Proiecte de specialitate sau de aprofundare pot fi: temă de proiectare detaliată, studiu de fezabilitate, studiu de fezabilitate, după caz, și conform reglementărilor specifice în vigoare.

În cazul terenurilor, parcelelor din cadrul localităților care cad sub incidența legii 526/2003 pentru aprobarea Programului național de dezvoltare a turismului "Schi în România" (zona Munții Harghita: Harghita Băi – Harghita Mădăraș de pe teritoriile administrative municipiului Miercurea Ciuc, orașului Vlăhița, comuna Ciceu, comuna Siculeni, comuna Racu, comuna Mădăraș, comuna Zetea, comuna Căpâlnița, cât și Izvorul Mureș de pe teritoriul administrativ al comunei Tomești), și delimitate prin PUZ Munții Harghita, se va proceda și în virtutea acestei legi.

Parcărilor în extravilan se vor realiza conform normativelor în vigoare.

#### B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Pot exista utilități publice pe parcelele respective, sau în zonă. Ele se vor analiza în cazul oricăror intervenții.

În sensul prezentului regulament, se consideră obiective de utilitate publică prospecțiunile și explorările geologice; instalații pentru producerea energiei electrice de dimensiuni sub 100m<sup>2</sup>; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndigui și regularizări de râuri și pârauri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; infrastructura de vizitare turistică, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrelor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională.

#### C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI

Se va asigura reparcelarea / subparcelarea prealabilă a terenurilor destinate parcărilor. Parcărilor se pot realiza pe terenuri cu destinație drum.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Parcare.

Mobilier urban, obiecte pentru deservirea observării peisajului, obiecte pentru odihnă în aer liber.

Indicatoare pentru semnalizarea traseului, obiecte pentru informarea turistică.

Grupuri sanitare.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI



Suprafețele parcărilor, care se află în contact direct cu zone urbanizate, sau intră în categorie intravilană vor fi tratate împreună cu zonele urbanizate conform reglementărilor zonelor respective din intravilan.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Sunt interzise funcțiunile industriale, conform Anexei nr. 1 la prezentul regulament. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

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

### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform studiilor preliminare de aprofundare, și cerințelor tehnice.

### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Construcțiile permise prin prezentul regulament, se vor retrage de la aliniament cu cel puțin 1 m.

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

Construcțiile se vor retrage față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă de 0,5m.

### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

---

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Drumurile tehnologice create cu ocazia construirii, se vor desființa.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

În zone amenajare pentru parcare.

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Construcții, obiecte de infrastructură turistică: P. ( P – parter).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 5 m măsurată pe frontul principal, orientată către accesul principal pe parcelă.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

**Cromatică** și limbajul stilistic a construcțiilor vor fi contemporane, discrete și adecvate contextului elevat. Se vor utiliza în mare majoritate materiale și tehnici tradiționale.

Parcățile se vor finisa cu asfalt, macadam, sau alte soluții adecvate.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Județului Harghita.

Sunt permise excepții de la reglementările din acest capitol, dar numai pe baza unei justificări detaliate, susținute de argumentație la nivel urbanistic cât și detaliu de arhitectură, dar în acest caz este necesară obținerea în prealabil al avizului arhitectului șef al Municipiului Miercurea Ciuc, sau al Județului Harghita, după caz.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Nu este cazul.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

---

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Se admit împrejurimi de limitare la construcții, obiecte de infrastructură turistică, și amenajări cu mobilier urban, realizate din lemn, cu înălțimea de până la 1,2m, cu transparență 75%.

Se admit balustrăzi și alte elemente de asigurare, în cazurile în care sunt justificate pentru siguranța turiștilor.

Nu se admite colectarea deșeurilor menajere.

### SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Conform proiectului autorizație de construire.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Conform proiectului autorizație de construire.

## **S** Destinație specială, *în extravilan*

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Zona S este marcată ca zonă al instalațiilor destinate telecomunicațiilor speciale.

Prin PUZ MHR zona S aferentă Teritoriului Administrativ al Comunei Sântimbru va rămâne în extravilan. Scopul includerii în documentație este ca să se studieze din punct de vedere al strategiei urbane, al relației cu alte UTR-uri și al impactului asupra mediului. Această zonă aparține a Ministerului Afacerilor Interne.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Nu este cazul.

#### **B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ**

Nu sunt.

#### **C. MĂSURI ȘI RECOMANDĂRI**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

### **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

Se va respecta lista utilizărilor corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament, respectiv cele cu destinație specială.

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Unități cu destinație specială.

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

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

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

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

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

#### **16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

Conform Ordinului MLPAT, MApN, MI, Ministerul Justiției, SRI, SIE, STS, SPP nr. 3376/MC/M3.556/2102/667/C1/4093/2012/14083/D-821 din 1996 pentru aprobarea condițiilor de autorizare a construcțiilor cu caracter militar.

## Anexa nr. 1

### Clasificarea utilizărilor admise după categorii de funcțiuni

#### **Funcțiuni administrative**

Sediul Prefecturii Județului Harghita;  
Sedii de servicii descentralizate în teritoriul ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale;  
Sediul Consiliului Județean Harghita;  
Sediul Primăriei municipiului Miercurea Ciuc sau filiale ale acesteia (primării de cartier);  
Sediu de partid;  
Sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, regii autonome, fonduri etc;  
Sediu de birouri;  
Sediu de firmă sau companie.

#### **Funcțiuni financiar-bancare**

Sediul Băncii Naționale a României;  
Sediu bancar, filială;  
Sedii de societăți de asigurări (de bunuri, de persoane), burse de valori și mărfuri;

#### **Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban**

Comerț alimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;  
Comerț nealimentar având suprafața construită desfășurată sub 600 mp;  
Mall, Centru comercial de factură urbană;  
Magazin general amplasat în zona centrală, zonă rezidențială sau într-un centru de cartier;  
Piață agroalimentară, hală agroalimentară;  
Alimentație publică: restaurant, bistro, fast-food, cantină, cofetărie, cafenea, bar, club;  
Servicii cu acces public: finanțe, bănci, consultanță, proiectare, design, tipărire și multiplicare, formare profesională, asistență tehnică și reparații obiecte de uz casnic, comunicații, servicii poștale, curierat, agenții de turism, agenții imobiliare, întreținere corporală, manufactură fină, croitorie, marochinărie etc.

#### **Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice**

Supermagazin (supermarket, hipermarket);  
Mall, Centru comercial;  
Piață de vechituri, obor;  
Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale;  
Comerț engros;  
Showroom auto, moto, alte produse;  
Spații pentru târguri și expoziții;

Autoservice, spălătorie auto;  
Stație de combustibili;  
Servicii, alimentație publică;  
Centru de cercetare și formare profesională;  
Incubator de afaceri;  
Sediu de birouri;  
Sediu de firmă sau companie;  
Hotel \* - \*\*\*\*\*, Hotel apartament \* - \*\*\*\*\*, Motel \* - \*\*, Vilă \*\* - \*\*\*\*\*, Pensiune, Hostel, Youth Hostel;  
Parc de activități.

### **Funcțiuni de cult**

Lăcaș de cult;  
Mănăstire.

### **Funcțiuni de cultură**

Centru expozițional, expoziție, târg;  
Muzeu;  
Biblioteca, mediatecă;  
Club, discotecă;  
Sală de reuniune;  
Cazinou;  
Casă de cultură;  
Centru sau complex cultural, centru de congrese, centru de conferințe;  
Cinematograf, multiplex;  
Teatru dramatic, de comedie, de revistă, operă, operetă, de păpuși;  
Sală polivalentă;  
Circ.

### **Funcțiuni de învățământ**

Învățământ preșcolar;  
Școală primară;  
Școală gimnazială;  
Liceu;  
Școală postliceală;  
Școală profesională;  
Învățământ superior;  
Spații de cazare pentru elevi sau studenți.

### **Funcțiuni de sănătate**

Spital clinic universitar;  
Spital general (județean, municipal, cuplat sau nu cu dispensar policlinic);  
Spital de specialitate (maternitate, pediatrie, contagioși, oncologie, urgență, reumatologie, clinici particulare);  
Asistență de specialitate (boli cronice, handicapați, recuperări funcționale, centre psihiatrice);  
Dispensar policlinic [(gr. 1, 2, 3) 600, 1.200, 2.400 consultații/zi];  
Dispensar urban (cu 2-4 circumscripții independente sau cuplate cu staționar, casă de nașteri, farmacie);  
Alte unități de sănătate (centre de recoltare sânge, medicină preventivă, stații de salvare, farmacii);  
Creșă sau creșă specială;

Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;  
Azil de bătrâni;  
Centru de asistență socială.

### **Funcțiuni sportive**

Ștrand în aer liber;  
Stadion;  
Terenuri de sport în aer liber;  
Spații anexe de deservire a dotărilor sportive;  
Patinoar artificial;  
Poligon pentru tir;  
Popicărie;  
Teren de golf, teren de minigolf;  
Pârtie de schi;  
Bază haptică;  
Sală de antrenament pentru diferite sporturi sau sală de fitness și întreținere corporală;  
Bazin acoperit, baie publică;  
Sală de competiții sportive (specializată sau polivalentă);  
Servicii de întreținere corporală;  
Administrație, servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază;

### **Funcțiuni de loisir public**

Loc de joacă acoperit pentru copii;  
Dotări destinate activităților cultural-educative: muzeu, bibliotecă, centru cultural, mediatecă, filarmonică, teatru, circ, spații și amenajări pentru spectacole în aer liber;  
Terenuri și instalații de sport cu acces public nelimitat și fără clădiri anexe;  
Alimentație publică având suprafața construită desfășurată mai mică decât 200 mp;  
Grupuri sanitare publice.

### **Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic**

Grădină zoologică;  
Grădină botanică;  
Parc tematic, parc de distracții;  
Loc de joacă acoperit sau în aer liber;  
Servicii și dotări de deservire a funcțiunii de bază.

### **Funcțiuni de loisir privat**

Parcelări pt. grădini de loisir privat (Schrebegarten);

### **Funcțiuni de turism cu caracter intraurban**

Hotel \* - \*\*\*\*\*;  
Hotel apartament \* - \*\*\*\*\*;  
Motel \* - \*\*;  
Vilă \*\* - \*\*\*\*\*;  
Pensiune turistică categoria urban \* - \*\*\*\*;



Hostel, Youth Hostel.  
Alimentație publică.

### **Funcțiuni de turism cu caracter extraurban**

Bungalouri \* - \*\*\*;  
Cabană categoria \* - \*\*\*;  
Camping \* - \*\*\*;  
Sat de vacanță \*\* - \*\*\*;  
Pensiune agro-turistică \* - \*\*\*;  
Tabără de vacanță pentru elevi.  
Alimentație publică.

### **Funcțiuni industriale**

Hală de producție, prelucrare sau asamblare;  
Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);  
Depozit, centru de distribuție;  
Comercializare materiale de construcții;  
Centru de cercetare și formare profesională;  
Incubator de afaceri;  
Parc de activități;  
Infrastructură și spații destinate IMMuriilor;  
Bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri;  
Instalații de transfer intermodal de mărfuri;  
Colectare și depozitare fier vechi;  
Colectare, depozitare, prelucrare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile;  
Autoservice, spălătorie auto;  
Sedii ale serviciilor comunitare de utilități publice;  
Stație de combustibili cu servicii aferente.

### **Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public**

Aeroport;  
Gară de persoane;  
Autogară;  
Stație intermodală;  
Stație a trenului urban;  
Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;  
Parcaje publice de tip park&ride;  
Depou pentru vehiculele transportului public;  
Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete, spații de așteptare etc.

### **Funcțiuni de gospodărire comunală**

Sedii ale serviciilor publice de gospodărire comunală;  
Piață agro-alimentară, piață de vechituri, obor;  
Cimitir, capele, clădiri administrative și anexe ale cimitirului;

Rampă de deșeuri;  
Centru de selectare deșeuri;  
Pepinieră;  
Depou pentru vehiculele transportului public;  
Depou pentru vehiculele serviciilor de salubritate;  
Adăpost pentru animale de casă;

#### **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;  
Sediu administrativ al regiiei, spații și anexe destinate personalului, exclus locuințe.

#### **Unități cu destinație specială**

Unități militare;  
Unități de protecție civilă;  
Unități de poliție;  
Unități de pompieri;  
Unități ale serviciilor de informații;

#### **Funcțiuni agricole**

Exploatarea terenurilor în scopul producției agricole: cultivarea produselor agricole, livezit, cultivarea viței de vie, pășuni, fânețe, solarii, răsadnițe;  
Pepiniere pomicole;  
Plantații de hamei și duzi;  
Cultivarea plantelor cu folosință industrială sau farmaceutică;  
Amenajări piscicole;  
Construcții zootehnice, cu respectarea distanțelor de protecție;  
Stație de cercetare agricolă;  
Depozitarea produselor agricole;  
Lucrări și amenajări de îmbunătățiri funciare;  
Drumuri de exploatare agricolă;  
Anexe destinate personalului, altele decât locuințe.

#### **Locuințe**

Locuințe individuale (unifamiliale);  
Locuințe colective (multifamiliale);  
Garaje și parcaje aferente locuințelor.

#### **Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)**

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 activități manufacturiere neferoase de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;

Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;  
Servicii de deservire a locuirii: curățatorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.

#### **Echipe publică aferente zonelor de locuințe**

Filială a administrației locale (primărie de cartier);  
Spațiu de întrunire pentru comunitatea locatarilor;  
Sediu al asociațiilor de proprietari sau sediu ONG;  
Școală primară și/sau gimnazială;  
Creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite;  
Dispensar, centru de medicină de familie;  
Biblioteca, mediatecă, centru cultural;  
Leagăn de copii, orfelinat, centru de zi;  
Azil de bătrâni, centru de asistență pentru vârstnici;  
Secție de poliție, sediu al poliției comunitare;  
Centru de asistență socială;  
Parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor;  
Judecătorie;  
Teren de sport, parc de cartier, loc de joacă;  
Piață agro-alimentară.

## Anexa nr. 2

### Necesarul de parcaje

#### Locuințe

**Locuințe individuale (unifamiliale):** minim două locuri de parcare.

**Locuințe colective (multifamiliale):** 1,5 locuri de parcare la apartament, dar nu mai puțin decât un loc la 100 mp din SCD\*.

Se vor asigura locuri de parcare subterane sau în garaje în proporție minimă de 50% din totalul de locuri de parcare necesare.

Pentru ansambluri care includ două sau mai multe clădiri de locuințe, se va asigura un număr suplimentar de locuri de parcare pentru vizitatori echivalent cu 0,5 x nr. total apartamente.

Pentru clădiri cu mai mult decât 6 apartamente se va asigura un spațiu închis și acoperit și ușor accesibil destinat depozitării bicicletelor, echipamentelor sportive, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 2 biciclete pentru fiecare apartament\*\*.

#### Funcțiuni administrative

#### Funcțiuni financiar-bancare

Se va asigura pentru salariați un loc de parcare la 60 mp din SCD\*, plus un spor minim pentru persoane externe, după cum urmează:

- un loc de parcare la 120 mp din SCD\* pentru clădiri ale administrației publice și sedii financiar bancare;
- un loc de parcare la 300 mp din SCD\* pentru restul funcțiilor.

În cazurile în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

#### Funcțiuni comerciale (terțiare) cu caracter intraurban

Se vor asigura pentru clienți:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD\* pentru unități de până la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD\* pentru unități de 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD\* pentru complexuri comerciale de 600-2.000 mp;

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.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității, separat față de locurile de parcare rezervate clienților.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, echipamentelor sportive, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

#### Funcțiuni de cult

**Biserici:** se va asigura câte un loc de parcare la 20-30 de locuri.

În cazul **capelelor** nu se impune un număr minim de locuri de parcare raportat la locuri, dar sunt necesare minim 3 în apropiere de 100m, sau la o distanță mai mare dacă este vorba de capăt de drum.

**Alte funcțiuni de cult:** numărul spațiilor de parcare va fi stabilit în funcție de obiectiv, avându-se în vedere un minim de 5 locuri de parcare.

### **Funcțiuni de cultură**

**Expoziții, muzee, târguri:** se va asigura un loc de parcare la 50 mp suprafață de expunere.

**Celelalte funcțiuni:** se va asigura un loc de parcare la 10 – 20 de locuri în sală.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, echipamentelor sportive, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

### **Funcțiuni de învățământ**

Se va asigura un loc de parcare la trei cadre didactice.

**Tabere școlare:** se vor asigura 1-3 locuri de parcare pentru autocare.

În toate cazurile se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

În toate cazurile se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, echipamentelor sportive, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

### **Funcțiuni de sănătate**

Se vor asigura câte trei locuri de parcare pentru un cabinet de consultații sau tratament, și câte un loc pentru fiecare cabinet de consultații și tratament în plus față de primele.

### **Funcțiuni sportive**

**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, și cel puțin un loc de parcare pentru autobuz.

**Celelalte funcțiuni:** se va asigura câte un loc de parcare la 30 de locuri.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, echipamentelor sportive, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

### **Funcțiuni de loisir public**

**Dotări destinate activităților cultural-educative:** vezi funcțiuni de cultură.

### **Funcțiuni de loisir public cu caracter tematic**

**Parcuri tematice, parcuri de distracții:** se va asigura câte un loc de parcare la 50 mp din SCD\*

### **Funcțiuni de turism cu caracter intraurban**

**Hotel, hotel apartament, vilă, pensiune turistică categoria urban, camere sau apartamente de închiriat:** 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.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

**Hostel, youth hostel:** se va asigura câte un loc de parcare la 5 locuri de cazare.

**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.

### **Funcțiuni de turism cu caracter extraurban**

**Bungalouri, cabană turistică, camping, sat de vacanță, pensiune agro-turistică:** se va asigura câte un loc de parcare la două camere de cazare. Suplimentar, se vor asigura pentru personal câte un loc de parcare la 7 camere de cazare.

La unitățile care dispun de mai mult de 20 de camere se vor asigura 1-2 locuri de parcare pentru autocare.

**Camping:** se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru rulote și locuințe mobile.

### **Funcțiuni de gospodărire comunală**

#### **Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare**

Se vor asigura pentru salariați câte un loc de parcare la fiecare 150 mp din SCD\*.

Se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehiculele de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice.

#### **Servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate)**

#### **Echipeamente publice aferente zonelor de locuințe, cazare de orice fel, dotări sportive, etc.**

Din grija autorității locale se vor asigura locuri de parcare publice în zonele desemnate pentru acestea, sau dealungul străzilor, conform reglementărilor din prezentul PUZ.

Se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor și echipamentelor sportive, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului\*\*.

\* - Din calculul SCD se exclude suprafața parcajului subteran.

\*\* - Suprafața minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm.

## Anexa nr. 3

### Glosar de termeni

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

**Accesul la drumurile publice** – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă (*G.M – 007 – 2000*).

**Albia minoră** – suprafața de teren ocupată permanent sau temporar de apă, care asigură curgerea nestingerită, din mal în mal, a apelor la niveluri obișnuite, inclusiv insulele create prin curgerea naturală a apelor (*G.M – 007 – 2000*).

**Albia majoră** – porțiunea de teren inundabilă din valea naturală a unui curs de apă (*G.M – 007 – 2000*).

**Ampriza drumului** – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă (*G.M – 007 – 2000*).

**Arie naturala protejată** – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită (*Legea 350/2001*).

**Aspectul general al zonelor urbane și rurale** – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc (*G.M – 007 – 2000*).

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

**Branșamentul de gaze** – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (*G.M – 007 – 2000*).

**Branșamentul electric** – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (*G.M – 007 – 2000*).

**Categoria străzii** – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului (*G.M – 007 – 2000*).

**Cheltuieli de echipare edilitară** – cheltuielile pentru realizarea infrastructurii de gospodărie comunală și pentru exploatarea, modernizarea și dezvoltarea acesteia (alimentare cu apă, canalizare, străzi, transport în comun, salubritate etc.), care se asigură de regulă prin bugetele locale (*G.M – 007 – 2000*).

**Construibilitatea** – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțiile care îl grevează) ale acestuia (*G.M – 007 – 2000*).

**Construcții cu caracter provizoriu** – construcțiile autorizate ca atare, indiferent de natura materialelor utilizate, care, prin specificul funcțiunii adăpostite ori datorită cerințelor urbanistice impuse de autoritatea publică, au o durată de existență limitată, precizată și prin Autorizația de construire. De regulă, construcțiile cu caracter provizoriu se realizează din materiale și alcătuirii care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială (confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice ori altele asemenea) și sunt de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere situate pe căile și în spațiile publice, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole ori altele asemenea. În sensul prezentei legi (*Legea 50/1991*) realizarea construcțiilor provizorii se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează construcțiile definitive (*Legea*

50/1991).

**Construcții mobile** (înțelesul expresiei în cadrul prezentului PUZ, nu este o categorie definită prin legi, normative) – construcții tip rulote, container cu rulotă proprie, autorulote, cu rol de cazare individuală, în scop propriu. Ele se deplasează pe roți proprii, sau rulote proprii, eventual detașabile. Dacă ele staționează mai puțin de 3 luni pe o parcelă, nu se consideră construcții în sensul Legii 50/1991. Dacă ele staționează mai mult de 3 luni pe același parcelă, se vor autoriza ca construcții cu caracter provizoriu, sau construcții permanente. Acest tip de cazare relativ nou, poate fi reglementat prin regulamente proprii ale administrațiilor locale. În cazul în care ele sunt autorizate ca construcții, sau construcții cu caracter provizoriu, se vor respecta prevederile din regulamentul local de urbanism referitoare la acel UTR, cu excepția celor referitoare la POT minim și CUT minim, nu s-a specificat explicit acest aspect. Depășirea POT și CUT nu este permisă nici în cazul autorizării acestor tipuri de construcții.

**Coridor ecologic** – zona naturală sau amenajată care asigură cerințele de deplasare, reproducere și refugiu pentru speciile sălbatice terestre și acvatice (*OUG 57/2007*).

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

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

**Distanțele minime de protecție** între zonele construite și o serie de unități industriale, zootehnice, unități de salubritate care produc disconfort și comportă unele riscuri pentru sănătatea publică se stabilesc prin norme sanitare, astfel încât să se asigure condițiile de protecție a populației împotriva zgomotului, vibrațiilor, mirosului și poluării apelor, aerului și solului (*G.M – 007 – 2000*).

**Domeniul public** – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor (*G.M – 007 – 2000*).

**Dotări publice** – terenuri, clădiri, construcții, amenajări și instalații, altele decât sistemul de utilități publice, aparținând domeniului public sau privat al unităților teritorial-administrative sau al statului și destinate deservirii populației unei anumite zone. Realizarea acestora reprezintă obiectiv de utilitate publică. Dotările publice cuprind:

- obiective de învățământ;
- obiective de sănătate;
- obiective de cultură;
- obiective de sport și recreere;
- obiective de protecție și asistență socială;
- obiective de administrație publică;
- obiective pentru autoritățile judecătorești.

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

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

**Echiparea edilitară în sistem individual** – asigurarea utilităților și serviciilor edilitare prin construcții și instalații realizate și exploatate pentru un imobil sau un grup de imobile.



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

**Fondul forestier național** este constituit din păduri, terenuri destinate împăduririi, cele care servesc nevoilor de cultură, producție ori administrație silvică, iazurile, albiile pâraielor și terenuri neproductive incluse în amenajamente silvice, indiferent de natura dreptului de proprietate.

Sunt considerate **păduri** terenurile acoperite cu vegetație forestieră, cu o suprafață mai mare de 0.25 ha. (*Legea nr. 46/2008 - Codul silvic*).

**Funcțiunile urbane** – activități umane specifice care se desfășoară într-o localitate, într-o anumită perioadă de timp, localizate teritorial și definite de indicatori spațiali și indicatori de funcționare (*G.M – 007 – 2000*).

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

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

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

**Procent de ocupare a terenului (POT)** - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei.

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

Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale construcțiilor noi;

3) dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

**Interdicție de construire (*non aedificandi*)** – regula urbanistică urmare 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 (*Legea 350/2001*).

**Intravilanul localității** – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o alta destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii. Intravilanul se poate dezvolta prin extinderea în extravilan numai pe baza de planuri urbanistice zonale (PUZ), legal aprobate, integrându-se ulterior în Planul urbanistic general (PUG) al localității (*Legea 50/1991*).

**Îmrejmuirile** – 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*).

**Habitat natural** – zona terestră, acvatică sau subterană, în stare naturală sau seminaturală, care se diferențiază prin caracteristici geografice, abiotice și biotice (*OUG 57/2007*);

**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. Bornearea se efectuează după aprobarea unui PUG sau PUZ care are efect asupra limitei intravilanului. (*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 und există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

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

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.

Parapetul mansardei nu va depăși 1,5 m, 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.

**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 (fundatii platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaje decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (*Legea 50/1991*).

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

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

**Obiectiv de utilitate publică** – se consideră obiective de utilitate publică: prospecțiunile și explorările geologice; extracția și prelucrarea substanțelor minerale utile; instalații pentru producerea energiei electrice; căile de comunicație; deschiderea, alinierea și lărgirea străzilor; sistemele de alimentare cu energie electrică, telecomunicații, gaze, termoficare, apă, canalizare; instalații pentru protecția mediului; îndiguiri și regularizări de râuri; lacuri de acumulare pentru surse de apă și atenuarea viiturilor; derivații de debite pentru alimentări cu apă și pentru atenuarea viiturilor; stații hidrometeorologice, seismice și sisteme de avertizare și prevenire a fenomenelor naturale periculoase și de combatere a eroziunii de adâncime; clădirile și terenurile construcțiilor de locuințe sociale și altor obiective sociale de învățământ, sănătate, cultură, sport, protecție și asistență socială, precum și de administrație publică și pentru autoritățile judecătorești; salvarea, protejarea și punerea în valoare a monumentelor, ansamblurilor și siturilor istorice, precum și a parcurilor naționale, rezervațiilor naturale și a monumentelor naturii; prevenirea și înlăturarea urmărilor dezastrurilor naturale – cutremure, inundații, alunecări de terenuri; apărarea țării, ordinea publică și siguranța națională. (*Legea 33/1994, O. MLPAT nr. 21/N/2000*)

**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*).

**Parcuri de activități** – categorie nouă de zonă de activități purtătoare de dezvoltare, legată de tehnologii avansate, conținând, cercetare – dezvoltare (servicii pentru facilitarea aplicării inovațiilor, pepiniere de întreprinderi), învățământ superior și formare profesională, activități productive din domenii de vârf cu servicii conexe, expoziții, facilități pentru angajați și clienți. Parcurile de activități sunt situate

pe autostrăzi sau pe arterele principale de circulație spre centrul orașului și sunt localizate într-un cadru arhitectural-urbanistic și peisagistic de înaltă calitate, urmărindu-se asigurarea unui aspect atractiv și reprezentativ pentru prestigiul lor internațional. Există o anumită profilare tematică a parcurilor de activități pe următoarele categorii principale: parcuri științifice /tehnologice /de cercetare, parcuri de servicii /afaceri, parcuri de cultură /recreere, parc industrial, parc artizanal /manufacturier, parc de distribuție, comerț, servicii (UIAUIM, INCD-UP, IG, UD - *Definirea Zonelor Urbane Purtătoare de Dezvoltare în Teritoriu ca factor de anticipare și stimulare a ridicării calității vieții urbane prin restructurarea economică sectorială - Studiu în cadrul programului AMTRANS 2002*).

**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, conform planșelor de reglementare.

**PUZCP** - plan urbanistic pentru zone construite protejate. Se elaborează în conformitate cu reglementarea tehnică „*Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ)*”, aprobată prin Ordinul MTCT nr. 562/2003.

**Racordul de canalizare** – canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (*G.M – 007 – 2000*).

**Realiniere** – operațiune tehnică și juridică având ca scop lărgirea amprizelor stradale și care constă în retrasarea aliniamentului și trecerea în domeniul public a suprafețelor necesare. Realinierea constituie obiectiv de utilitate publică.

**Regim redus de înălțime** - (în sensul prezentului regulament) regim de înălțime limitat la două niveluri supraterane. În unele unități teritoriale de referință se admit, suplimentar față de cele două niveluri, un nivel retras sau o mansardă. Pentru detalii se vor consulta prevederile Regulamentului local de urbanism.

**Regimul juridic al terenurilor** – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor (*Legea 350/2001*).

**Reparcelare** – în sensul prezentului regulament reprezintă operațiunile care au ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat, loturile rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și/sau obiectivelor de utilitate publică.

**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*).

**Riscurile naturale** considerate în prezentul regulament sunt cele de natură hidrologică, hidrogeologică, geologică și geofizică (*G.M – 007 – 2000*).

**Riscurile tehnologice industriale** – fenomenele care pot interveni în activitățile tehnologice din industrie la utilaje, echipamente și instalații industriale care prezintă un potențial ridicat privind declanșarea de incendii, explozii mari de suprafață și în subteran, radiații, surpări de teren, accidente chimice, avarierea gravă a conductelor magistrale și urbane și alte dezastre care conduc la pierderea de vieți omenești, mari pagube materiale, precum și la poluarea aerului, apei sau solului (*G.M – 007 – 2000*).

**Riscurile tehnologice** – factori generatori de accidente majore datorate activităților umane (*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*).

**Schi în România – SR** - Legea 526/2003 pentru aprobarea Programului național de dezvoltare a turismului "Schi în România", care are ca obiect revitalizarea și reutilizarea pârtiilor din România, identificarea zonelor pe care se vor putea amenaja pârtii și piste de schii, facilitează elaborarea planurilor de urbanism, al autorizațiilor de construire, pentru amenajarea și dezvoltarea zonelor de schi, a instalațiilor de transport pe cablu, a celor de iluminat și de producere a zăpezii artificiale, și altele aferente dezvoltării turismului. În cazul PUZ Munții Harghita Programul național de dezvoltare a turismului "Schi în România" aprobat prin legea 526/2003 are efect asupra: zona Munții Harghita: Harghita Băi – Harghita Mădăraș de pe teritoriile administrative municipiului Miercurea Ciuc, orașului Vlăhița, comuna Ciceu, comuna Siculeni, comuna Racu, comuna Mădăraș, comuna Zetea, comuna Căpâlnița, cât și Izvorul Mureș de pe teritoriul administrativ al comunei Tomești. PUZ Munții Harghita delimitează și reglementează zonele care cad sub incidența legii 526/2003.

**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 (*Legea 51/2006*).

**Spații libere de folosință comună** – ansamblu de spații neocupate de construcții, plantate și amenajate, destinate odihnei, recreerii și socializării, care deservește în primul rând locuitorii zonei sau parcelei. Spațiile libere de folosință comună pot include suprafețe verzi, plantații, locuri de joacă, terenuri de sport, oglinzi și cursuri de apă, alei, scuaruri și piațete pietonale, grădini publice, parcuri. Spațiile libere de folosință comună nu pot include grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună se pot afla în proprietate publică sau privată.

**Strategie de dezvoltare** – direcționarea globală sau pe domenii de activitate, pe termen scurt, mediu și lung, a acțiunilor menite să determine dezvoltarea urbană (*Legea 350/2001*).

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

**Străzile și artere pietonale** – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă (*G.M – 007 – 2000*).

**Structura urbană** – modul de alcătuire, de grupare sau de organizare a unei localități ori a unei zone din aceasta, constituită istoric, funcțional și fizic (*Legea 350/2001*).

**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*). Pe același nivel o parte poate fi considerată demisol, alta subsol, conform reglementărilor pentru fiecare.

**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 planșeurilor. 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 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, încăerile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc);  
aria rampelor exterioare și a scârilor de acces de la magazii, depozite etc;  
aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă  $h > 1,8$  m;  
În aria nivelului nu se cuprind:  
copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;  
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.

**Șură** - construcție anexă pe lângă o gospodărie rurală, în care se adăpostesc vitele și se păstrează diferite vehicule, unelte agricole etc. (*Dicționar explicativ al limbii române, 1998*). Pentru anumite zone, prezentul regulament permite construirea și utilizarea șurilor atât pentru scopul descris mai sus, cât pentru alte activități admise prin prezentul regulament.

**Teritoriu administrativ** – suprafață delimitată de lege, pe trepte de organizare administrativă a teritoriului: național, județean și al unităților administrativ-teritoriale (municipiu, oraș, comună) (*Legea 350/2001*).

**Teritoriu intravilan** – totalitatea suprafețelor construite și amenajate ale localităților ce compun unitatea administrativ-teritorială de bază, delimitate prin planul urbanistic general aprobat și în cadrul cărora se poate autoriza execuția de construcții și amenajări. De regulă intravilanul se compune din mai multe trupuri (sate sau localități suburbane componente) (*Legea 350/2001*).

**Teritoriu extravilan** – suprafața cuprinsă între limita administrativ-teritorială a unității de bază (municipiu, oraș, comună) și limita teritoriului intravilan (*Legea 350/2001*).

**Zonă construită protejată (ZCP)** - teritoriu delimitat geografic, în cuprinsul caruia se afla elemente sau ansambluri ale patrimoniului cultural cu valoare deosebită. ZCP sunt insituite pentru salvarea, protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit, cu valoare istorică, culturală sau memorialistică deosebită (*Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții*).

**Zona funcțională** – parte din teritoriul unei localități în care, prin documentațiile de amenajare a teritoriului și de urbanism, se determină funcțiunea dominantă existentă și viitoare. Zona funcțională poate rezulta din mai multe părți cu aceeași funcțiune dominantă (zona de locuit, zona activităților industriale, zona spațiilor verzi etc.). Zonificarea funcțională este acțiunea împărțirii teritoriului în zone funcționale (*Legea 350/2001*).

**Zona de protecție** – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.) (*Legea 350/2001*).

**Zona de protecție a monumentelor istorice** – zona delimitată și instituită pentru fiecare monument istoric prin care se asigură conservarea integrată a monumentelor istorice și a cadrului său construit sau natural. (*Legea 422 /2001*).  
Zona de protecție a monumentului istoric se stabilește, până la elaborarea studiilor de specialitate, “[...] de 100 metri în municipii și orașe, de 200 metri în comune și de 500 metri în afara localităților. (2) Distanțele sunt măsurate de la limita exterioară a terenurilor aferente monumentelor istorice [...]” (*Legea 5/2000*)

**Zonă de risc natural** – areal delimitat geografic, în interiorul caruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane (*Legea 350/2001*).

**Zonele de protecție sanitară cu regim sever** ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei (*H.G.R. nr. 101/1997*).

**Zonele de siguranță** – suprafețe de teren situate de o parte și de alta a amprizei drumului, destinate exclusiv pentru semnalizarea rutieră, pentru plantație rutieră sau alte scopuri legate de întreținerea și exploatarea drumului ori pentru protecția proprietăților situate în vecinătatea drumului (*G.M – 007 – 2000*).

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

**Unitate teritorială de referință (UTR)** – subdiviziune urbanistică a teritoriului unității administrativ-teritoriale de bază, constituită pe criterii urbanistice similare sau omogene, având drept scop păstrarea, refacerea sau dezvoltarea teritoriului în concordanță cu tradițiile, valorile sau aspirațiile comunității la un moment dat și necesară pentru: agregarea pe suprafețe mici a indicatorilor de populație și de construire, determinarea caracteristicilor urbanistice, stabilirea indicatorilor urbanistici, reglementarea urbanistică omogenă. UTR, având de regulă suprafața de 1-20 ha și în mod excepțional până la 100 ha, se delimitează pe limitele de proprietate, în funcție de unele dintre următoarele caracteristici, după caz:

- relief și peisaj cu caracteristici similare;
- evoluție istorică unitară într-o anumită perioadă;
- populație cu structură omogenă;
- sistem parcelar și mod de construire omogene;
- folosințe de aceeași natură ale terenurilor și construcțiilor;
- regim juridic al imobilelor similar; reglementari urbanistice omogene referitoare la destinația terenurilor și la indicii urbanistici (*Legea 350/2001*).

**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*).

**Reglementări aferente suprafețelor de terenuri în extravilan**

- 31. **PS** - Suprafețe destinate pâtiilor de schi, traseelor de schi, pistelor de schi fond, bob de 4 anotimpuri, piste pentru săniuță pg. 235
- 32. **Tt** - Suprafețe destinate traseelor turistice pietonale și a drumurilor tip traseu pg. 240
- 33. **DF** - Suprafețe destinate drumurilor forestiere pg. 245
- 34. **Dag** - Suprafețe destinate drumurilor agricole pg. 249
- 35. **DAsA** - Suprafețe destinate drumurilor de acces principale asfaltate sau propuse spre asfaltare pg. 252
- 36. **Pa** - Suprafețe destinate parcărilor în extravilan pg. 255
- 37. **Pp** - Suprafețe destinate *pădurilor parc* pg. 258
- 38. **S** Destinație specială pg. 261

- Anexa 1 – Clasificare utilizări admise** pg. 264
- Anexa 2 – Necesarul de parcaje** pg. 270
- Anexa 3 – Glosar de termeni** pg. 273