

REGULAMENTUL AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

I. DISPOZITII SI RECOMANDARI GENERALE.

Regulamentul explica si detaliaza sub forma unor prescriptii si recomandari Planul Urbanistic Zonal, in vederea urmaririi aplicarii acestuia. Regulamentul cuprinde reguli specifice de urbanism instituite in teritoriul considerat, care completeaza regulamentul aferent Planului Urbanistic General aprobat al localitatii. Planul Urbanistic Zonal, impreuna cu regulamentul de urbanism aferent devin, odata cu aprobarea lor, acte de autoritate ale administratiei publice locale, pe baza carora se elibereaza certificate de urbanism si autorizatii de construire.

Prin prezentul PUZ se urmareste reglementarea urbanistica a zonei dar si crearea cadrului de dezvoltare pentru un complex construit unitar, organizat, cu caracter si identitate. Se urmareste respectarea scarii si a contextului vecinatatilor, care sa contribuie la aspectul general special dorit.

Regulamentul PUZ este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor la nivelul zonei studiate. In activitatea de construire si de utilizare a terenurilor se va respecta zonificarea functionala propusa, tinand cont de inscrierea in functiunile stabilite si relatiile dintre diferitele zone functionale.

Baza legala:

- Legislatia valabila in data prezenta
- Planul Urbanistic General al municipiului Miercurea-Ciuc
- Certificat de Urbanism nr. 61 din 01 februarie 2024

2. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR.

Autorizarea executarii constructiilor pe terenul studiat in cadrul Planului Urbanistic Zonal este permisa numai pentru functiunile, tipurile de constructii si amenajari propuse in aceasta documentatie cu respectarea conditiilor legii si ale prezentului regulament.

Funcțiunile predominante vor fi cele de locuire rezidențială, respectiv amenajările specifice propuse (zona pietonală și pista de biciclete, spațiul verde public).

În organizarea terenurilor s-au delimitat următoarele zone funcționale:

- locuire rezidențială tip individuale și semicolective
- spațiu plantat / spațiu verde, în extinderea celor propuse de PUZ-urile anterioare adiacente.

Activitatea de construire pe loturile studiate urmează să se desfășoare respectând următoarele principii:

- se va construi pe teren liber de construcții, proprietate privată a beneficiarilor;
- construcțiile se vor amplasa în baza zonificării funcționale și a planșelor de amenajare, cu respectarea zonificării de construibilitate, a aliniamentelor/retragerilor față de stradă și de limitele terenului;
- se vor respecta indicatorii urbanistici, orientarea, regimul și cotele de înălțime, recomandările cu privire la folosirea de materiale, volumetrie, cromatică, expresie arhitecturală;
- vor fi amenajate spații verzi, în mod similar cu cele naturale existente, cu tip de vegetație specifică zonei, care să se îmbine armonios cu aspectul peisagistic natural;
- se vor amenaja cai de circulație interioare de deservire a loturilor propuse și echiparea edilitară aferentă construcțiilor ce se vor realiza.

Conform legii, prin autorizarea de construire terenurile agricole din intravilan se scot definitiv din circuitul agricol.

3. COMPATIBILITATEA FUNCȚIUNILOR

Funcțiunile complementare admise în zona sunt servicii aferente funcțiunii de locuire conform RLU anexa 2. prestări servicii, care completează activitatea principală de locuire, cu condiția unei deosebite atenții în privința protecției naturii, a imaginii arhitecturale și a încadrării în context. Sunt interzise unitățile industriale, cele de producție care depășesc scara micilor ateliere sau manufacturi, activitățile poluante, cele de agricultură care depășesc scara gospodăriilor rurale. Autorizarea construcțiilor și amenajărilor care se încadrează în funcțiunile permise urmează să se supună procedurilor P.U.Z. și regulamentului aferent P.U.Z.

În cazul în care Planul Urbanistic Zonal și regulamentul aferent nu oferă date suficiente sau se optează pentru obiective noi, neprevăzute în prezenta lucrare cu schimbarea unor date în cadrul loturilor formate, pentru eliberarea autorizației de construire și a Certificatului de Urbanism, Consiliul Local are obligația de a solicita elaborarea unei noi documentații privind reguli/măsuri suplimentare pentru aprobarea modificării Planului Urbanistic Zonal și al regulamentului aferent – aprobat.

4. DISTANȚE DE PROTECȚIE

Se vor respecta zonele de protecție și cele cu interdicție de construire.

Este interzisă autorizarea următoarelor lucrări în zona de siguranță și protecție aferentă drumurilor:

- construcții, instalații, plantații sau amenajări care prin amplasare, configurație sau exploatare împietează asupra bunei desfășurări, organizării și dirijării a traficului sau prezintă riscuri de accidente;
- panouri independente de reclama publicitară.

5. REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI/PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL/ CONSTRUIT

In zona studiata nu sunt arii naturale protejate, sau zone cu valoare peisagistica, nici monumente istorice / ansambluri sau zone construite protejate. Este obligatorie pastrarea unui procent de min. **50%** din terenul neconstruit pentru vegetatie (gazon, plante, etc) in cazul fiecărei parcele.

6. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR

Accesul se realizeaza pe str. Sarkadi Elek sau pe str. Apor Peter, respectiv drumul de pamant care leaga amplasamentul studiat cu aceste strazi. In momentul de fata drumul de pamant nu este amenajat. Documentatiile de urbanism anterioare referitor la zona studiata, propun realizarii unui drum de ocolire care ar trece la limita amplasamentului propus spre dezvoltare. In cazul realizarii drumului de ocolire, acesta ar asigura un drum de acces cu latimea totala de 17.50m cu doua benz in sensuri opuse. Prezenta documentatie de PUZ a fost completata pe premisa realizarii drumului de ocolire sus mentionat. Accesul la parcele se va realiza prin centura la care se propune racordarea perpendiculara. Strazile vor fi acoperite cu materiale de calitate (asfalt, pavaje din piatra naturala etc). Strazile interioare vor avea latimea de 11 m, sens dublu cu latime de 3m fiecare si spatii verzi pe o latura avand latimea de 1 metru si trotuare pe amandoua laturi de cate 2 m fiecare. Suprafetele de rulaj sunt prevazute cu imbracaminte asfaltica, borduri de piatra sau beton, trotuarele si parcarile amenajate perpendicular pe parcela sunt prevazute cu pavaje naturale sau de beton. Pentru caile de acces din interiorul parcelelor se propun alei naturale, pavate cu dale inierbate/piatra naturala pentru legatura intre cladirile propuse si circulatia principala.

7. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

Echiparea tehnico-edilitara conditioneaza constructibilitatea parcelelor. Sunt considerate parcele constructibile numai parcelele cu posibilitate de asigurare a utilitatilor, prin racord la retelele edilitare municipale.

8.CONSTRUIBILITATEA PARCELELOR, MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, REGULI DE AMPLASARE ŞI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

- zonele constructibile ale parcelelor sunt identificate prin hasurare pe plansa de Reglementari Urbanistice;
- limita curtii constructibile se retrage cu 3.00 m spre parcelele vecine si 5 m la strada conform Reglementarilor Urbanistice propuse.

Portiunea din teren, neocupata cu constructii sau accese amenajate, va ramane in mare parte ca teren inierbat natural si vegetatie plantata, amenajandu-se pentru parcare, circulatii pietonale -pavate cu piatra naturala. Constructiile vor fi directionate in functie de orientarea cardinala favorabila functiei si adaptat la parcela, cu fatadele de acces pe latura sudica/nordica si functiunile principale spre sud, est si vest, asigurand o insorire cat mai optima functiunilor principale, in amplasarea lor luandu-se in considerare caracteristicile terenului si legaturile functionale.

9. REGULI REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Amplasare fata de aliniamente: prin PUZ s-au stabilit liniile de aliniamente fata de limite, caile de circulatie si proprietatile invecinate, valabile pentru constructii. Fata de limita de proprietate dinspre strada, constructiile vor fi

retrase cu 5 m. Acest alinament este obligatoriu, nu se admite abateri, retrageri mai mari. In cazul alipirii unor parcele aliniamentul se va marca prin plantarea de arbusti in linia acestuia sau prin amplasarea unei anexe in aceasta linie, preluand reglementarile referitoare la constructii.

Indicatori urbanistici, regim de inaltime:

POT max. 25%;

CUT max. 0.60;

Regim De Inaltime: S+P+ I/D+P+M;

Inaltimea constructiilor:

Se va respecta regimul de inaltime prescris prin PUZ. In cadrul reglementarilor prezentului regulament, inaltimea constructiilor se masoara de la cota terenului natural, inainte de executarea lucrarilor de construire. In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri.

- H max. este inaltimea maxima ce nu poate fi depasita de cladirile propuse (cu exceptia cosurilor de fum), Astfel pentru aceasta inaltimea maxima masurata la cornisa este 8 m respectiv 12 m la coama.
- H streasina / cornisa este o inaltime recomandata (+/-20cm), stabilita pentru aceasta zona la $H s. = 3m$.

Aceasta valoare este valabila pentru zona dinspre strada, in interiorul loturilor se accepta modificarea.

Pentru proiectele care nu respecta prevederile de mai sus, precizate la cele trei capitole anterioare, nu se elibereaza autorizatia de construire (A.C.) In cazul proiectului depus pentru autorizare, va fi prezentata desfasurata strazii, continand fatadele dinspre strada a imobilelor vecine –daca este cazul –(situatia existenta si situatia propusa) precum fatadele de vis-à-vis, si modul in care interventia propusa se relateaza la inaltimele specifice ale cladirilor invecinate (H max., H min., H s.). Pentru cladirile realizate care depasesc regimul de inaltime a vecinatatilor, reprezentand o abatere de la proiectul aprobat (vizat spre neschimbare in cadrul A.C.) nu se pot autoriza lucrari de intrare in legalitate. In caz de constructii realizate fara A.C. se admite intrarea in legalitate, doar in cazul in care constructia realizata respecta toate prevederile prezentului regulament.

Volumetria:

Arhitectura cladirilor va respecta prevederile R.L.U si vor fi de factura contemporana si va exprima caracterul programului (locuire). Nu se admit constructii anexe prefabricate din beton armat aparent, tip container, nici constructii metalice aparente de factura industrială.

Fatadele:

Se va asigura coerent astradala in functie de situatia vecinatatilor si a caracterului general al strazii. Astfel se va respecta regimul de inaltime (inaltimea maxima si inaltimea la streasina). Se va respecta regimului de aliniere al constructiilor. Aliniamentul spre strada nu poate fi depasit cu balcoane sau bowindow-uri. Sunt permise terase, balcoane si balcoane frantuzesti in planul fatadei. Se vor folosi finisaje contemporane de calitate. Sunt interzise culorile stridente.

Acoperisurile si invelitoarea:

Se admit acoperisuri tersa si sarpanta cu panta minima 20°. Se recomanda forme geometrice simple. Se admit inclusiv

cosuri de fum metalic aparent cu, conditia ca acesta sa fie vopsita grii antracit. Sunt permise invelitori din tigla ceramica plana de culoare caramiziu si grii antracit, tabla faltuita sau prefaltuita tabla de titan-zinc, cupru natural sau patinat inclusiv tabla vopsita, in culori pastelate grii. Se interzice folosirea materialelor avand culori stridente si nu se accepta invelitori din tabla care lucesc (reflecta lumina soarelui), invelitori din tabla cutata sau profilata, azbociment, indiferent de tratamentul suprafetei aparente ale acestora. Nu se accepta invelitori din tabla care lucesc si nu se patineaza, invelitori din tabla cutata sau profilata, azbociment, carton asfaltat, materiale plastice sau bituminoase –indiferent de tratamentul suprafetei aparente ale acestora. Sunt interzise, de asemenea, culorile stridente.

Aspectul exterior al cladirilor:

Se va urmari o expresie ingrijita, de calitate, cu respectarea contextului. Autorizarea executarii constructiilor este premisa numai daca aspectul exterior nu distorsioneaza cu aspectul general al zonei. Se va armoniza aspectul constructiilor noi cu cele invecinate (finisaje, ritmari plin-gol, registre, regim de inaltime, detalii de arhitectura, tipul acoperirii si al invelitorii etc.).

Aspectul compozitional si arhitectural al cladirilor se va realiza cu mare grija prin:

- folosirea critica a materialor noi si moderne,
- ridicarea nivelului calitativ al imaginii,
- corelarea functionala intre cladiri sau intre cladiri si amenajarile exterioare cu caracter public.

Materiale si finisaje:

Se admit materiale contemporane si naturale. Tamplarii de orice factura, placaje cu materiale compozit, finisaje din lemn natur aparent, tencuiala, piatra naturala sau artificiala, acoperis sarpanta lemn, invelitori tip tigla ceramica, invelitoare tip tabla faltuita. Utilizarea finisajelor exterioare de culori stridente este interzisa;

Pentru pastrarea parametrilor ambientale pe langa obligativitatile prescrise de lege, urmatoarele lucrari de intretinere / interventii ulterioare necesita autorizatie de construire:

- placarea ulterioara cu piatra a soclurilor, peste nivelul planseului de calcare de la parter;
- revopsirea fatadei, in culori stridente;
- schimbarea tamplariei, in conditiile in care forma sau materialul acestora difera de cel original;
- schimbarea invelitorii, daca se schimba materialul si culoarea invelitorii;
- firmele si panourile mici de reclama –in conditiile legislatiei in vigoare.

Nu se admit montarea grilajelor metalice de securitate pe golurile practicate pe fatada. Nu sunt acceptate:

lacuirea soclurilor de piatra si finisaje lazurate in culori stridente. Sunt permise pergole, platforme acoperite pentru autovehicule, filegorii cu respectarea conditiilor de amplasament, finisare, culori, invelitori. Invelitorile din policarbonat sunt acceptate doar pe portiunile nevizibile din domeniul public / pe partea posterioara a constructiilor, vazute din strada.

Garduri si imprejmuri:

Imprejmuirile vor urma linia limitele de proprietate intre parcelele vecine si retrase la 5 m de la strada in vederea asigurarii spatiilor verzi in proportie minima de 10% raportat la zona reglementata. Ca finisaje se vor folosi materiale: beton, lemn, piatra naturala si artificiala, caramida plina, elemente metalice simple. Inaltimea maxima va fi de 2,2 m.

Pentru realizarea imprejmirilor se vor respecta de regula prevederile art. nr. 35 din R.G.U. Pentru toate categoriile, aspectul imprejmirilor se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei. Se recomanda o geometrie plana si garduri transparente. In cazul unui soclu opac inaltimea maxima este de 80cm. Imprejmurile vor putea fi dublate de garduri vii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmirilor orientate spre spatiul public. Tratamentul arhitectural al imprejmirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela. Portile imprejmirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” in componenta imprejmirilor orientate spre spatiul public. Se recomanda in cazul noilor reparcelari (constructii separate, sau alipite), retragerea gardului de aliniament, cu scopul eliberarii de spatiu pentru parcaje sau spatiu verde.

Parcaje:

Se prevad zone de parcare in interiorul parcelelor a cate 2 masini pe unitati de locuit. Se impune pastrarea unui procent de teren cu vegetatie (gazon, plantatii), pentru pastrarea echilibrului dintre mediul artificial si cel natural. Autorizarea executarii constructiilor care, prin functiune, necesita spatii de parcare se emite numai daca se asigura realizarea acestora in interiorul parcelei pentru care se solicita autorizatia de construire. Parcajele aferente acestor functiuni complementare se vor asigura in afara spatiului public in conformitate cu Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane P 132/1993 si cu respectarea prevederilor art. 33 si Anexa nr. 5 din R.G.U.

In cazul imposibilitatii tehnice a asigurarii (in interiorul parcelei) a spatiilor de parcare prevazute prin prezentul regulament, sau in cazul existentei unor restrictii privind realizarea de spatii de parcare, se va dovedi asigurarea parcajelor in urmatoarele conditii:

- Solicitantul va face dovada asigurarii spatiilor de parcare pe o alta parcela aflata la o distanta mai mica de 250 m fata de parcela pentru care se solicita autorizatia de construire.
- Numarul minim al locurilor de parcare va fi stabilit in functie de destinatia si de capacitatea constructiei.
- In zonele de functiuni complementare se vor asigura spatii destinate depozitarii bicicletelor.

Spatii verzi:

Prin prezentul regulament si plansele PUZ, se prevad plantatii de arbori locali, cu rol contextual si de protectie fonica: pomi fructiferi si specii locale cu crestere medie in zona rezidentiala, specii de rasinoase si vegetatie mixta in zona parcului public. Autorizarea executarii constructiilor va dispune obligativitatea mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie cu destinatia si capacitatea constructiei conform art. Nr. 34 si Anexa nr. 6 din R.G.U., iar R.L.U. incurajeaza dezvoltarea spatiilor verzi, atat pe domeniul public (in special dealungul cursurilor de apa), cat si pe proprietatea persoanelor private. In acest sens autorizatia de construire va contine obligatia creerii de spatii plantate, in cazul fiecarei parcele. Se recomanda plantarea unor specii locale, pomi fructiferi etc.

Distanta minima intre axa trunchiului si pozitia retelelor edilitare va fi de 3 m. Se vor asigura spatii verzi si plantate in proportie de minim 10% din suprafata terenului conform P.U.G. si R.L.U. aferent aprobat prin HCL nr.376/2018. In acest caz suprafata verde totala asigurata este de 816,8 m² adica 12,56%.

Imagine generala, aspect, vizibilitate, dezvoltare sustenabila

S-a urmarit incurajarea dezvoltarii care se incadreaza in context si respecta scara localitatii. Interventiile care creaza o problematica speciala din punct de vedere urbanistic vor necesita autorizare prin Plan Urbanistic de Detaliu cu acordul Consiliului Local, prin hotarare a Consiliului Local. Sunt permise doar panourile solare plane, amplasate in planul acoperisurilor, tuburile solare sunt permise doar la nivelul solului.

Zonificarea functionala

In cadrul PUZ se propune schimbarea functiunii predominante a zonei studiate din terenuri agricole arabile in zona destinata pentru locuire rezidentiala, cu functiuni complementare de servicii (comert, ateliere, mici manufacturi nepoluante), circulatii si spatii verzi, cu incadrarea in intravilanul localitatii.

Prevederi la nivelul unitatilor si subunitatilor functionale

La nivelul unitatilor si subunitatilor functionale nu exista alte prevederi speciale, in afara de cele mentionate mai sus.

PROIECTANT GENERAL

S.C. Equartis Architects S.R.L.

Sef Proiect, Arh. Szasz Zsolt

Specialist RUR, Arh. Albert Martin

Intocmit, Arh. Gergely Csenge