

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar

MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC

Adresa

Jud. Harghita, Municipiul Miercurea-Ciuc
CF56682 – parcelă generatoare

Proiectant

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.
Nr. proiect 15 / 22.08.2022

**Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) "Nagy Laji dombja"-
Lot 1**

MEMORIU DE PREZENTARE

BENEFICIAR: MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC

PROIECTANT GENERAL: S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Şef proiect Urb. Ana CODAU

Proiectant urbanism Urb. Ana CODAU

Urb. Denisa-Sorina LUNGU

Urb. Maria – Andreea POPA



CUPRINS

PARTEA I INTRODUCERE	5
Capitol 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI	6
1.1.1. Denumirea lucrării:	6
1.1.2. Beneficiar:	6
1.1.3. Proiectant General:	6
1.1.4. Data elaborării:	6
Capitol 1.2. OBIECTUL PUZ	6
1.2.1. Solicitări ale temei-program	6
1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată	10
Capitol 1.3. SURSE DOCUMENTARE	13
1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ	13
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ	13
1.3.3. Date statistice	13
1.3.4. Proiecte de investiții elaborate e pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei	17
PARTEA II STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	19
Capitol 2.1. EVOLUȚIA ZONEI	20
2.1.1. Evoluția zonei	20
2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității	20
2.1.3. Potențial de dezvoltare	20
Capitol 2.2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE	21
2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității	21
2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.	21
Capitol 2.3. ELEMENTE DE CADRU NATURAL	22
2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale	22
Capitol 2.4. CIRCULAȚIA	24
2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz	24
2.4.2. Capacități de transport, greutăți în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități	24
Capitol 2.5. OCUPAREA TERENURILOR	25
2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată	25
2.5.2. Relaționări între funcțiuni	25
2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit	25
2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit	25
2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine	26
2.5.6. Asigurarea cu spații verzi	26
2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine	28
2.5.8. Principalele disfuncționalități	28
Capitol 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ	28
2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)	28
2.6.2. Principalele disfuncționalități	28
Capitol 2.7. PROBLEME DE MEDIU	29
Capitol 2.8. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI	30
PARTEA III PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	31
Capitol 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE	32
Capitol 3.2. PREVEDERI ALE PUG	32
Capitol 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	33
Capitol 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI	33

Capitol 3.5.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ –reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici.....	33
Capitol 3.6.	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	36
Capitol 3.7.	PROTECȚIA MEDIULUI	38
Capitol 3.8.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	38
PARTEA IV	CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE	40

PARTEA I
INTRODUCERE

Capitol 1.1.

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1.1. Denumirea lucrării: Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) "Nagy Laji dombja" Lot 1

1.1.2. Beneficiar: Municipiul Miercurea - Ciuc

1.1.3. Proiectant General: S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.
Jud. Harghita, mun. Miercurea-Ciuc, str. Brasovului, nr.4, birou 15, etaj 1,
RO28921781; J19/361/3011

e-mail: contact@masart.ro , tel: 0749549660

Șef proiect, Specialist RUR cu drept de semnătură D, E, G6
Urb. Ana Codău

Urbaniști specialiști Urb. Denisa – Sorina Lungu
 Urb. Maria – Andreea Popa

Studiu Topografic: S.C. TOPOGRAPHIC ENGINEERING
 ing. Roșca Marian

Studiu Geotehnic: S.C. GEOFORAJ S.R.L. Miercurea Ciuc
 Dr. ing. geol. Laczkó Attila Albert

1.1.4. Data elaborării: 2025

Capitol 1.2.

OBIECTUL PUZ

1.2.1. Solicitări ale temei-program

Dezvoltarea durabilă ca și concept fundamental capabil să satisfacă exigențele contemporane de natură economică, socială, culturală și ecologică, precum și pe acelea ale unei culturi urbane inexistente până acum în vechile planuri urbanistice, solicit elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal, pe o bază de analiză a situației existente cu mult mai complex.

Prezenta documentație are ca scop elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal în Municipiul Miercurea Ciuc și constă în reglementarea zonei studiate, în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltării durabile a localității și cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare.

Pe zona pe care se va realiza Planul Urbanistic Zonal se solicită, prin tema-program, realizarea **unei zone rezidențiale** și unei zone cu **locuințe sociale de tip: colectiv, semicolectiv, pentru tineri destinate închirierii, construite de ANL**.

Prin zonă rezidențială se înțelege zone destinate locuirii, atât sub forma locuințelor individuale cât și a celor semicolective și colective (locuințe unifamiliale, locuințe duble, alipite și blocuri de locuințe) și echipamente publice aferente zonelor de locuit conform anexei 1 al RLU PUG, dintre care în mod obligatoriu, se vor asigura spații, în ordinea descrescătoare a importanței, pentru:

- organizarea rețelei stradale
- teren de sport, parc de cartier, loc de joacă
- mică piață agroalimentară
- spațiu de întrunire pentru asociația locatarilor
- sediul al asociației proprietarilor sau sediu ONG
- creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite
- instituții de învățământ
- dispensar, cabinet medic de familie

Zona studiată este compusă predominant din terenuri proprietate privată a persoanelor juridice și fizice.

În vederea asigurării condițiilor optime pentru realizarea locuințelor sociale colective, se propune trecerea în domeniul public (conform procesului de expropriere pentru cauză de utilitate publică) integral sau parțial, a terenurilor private necesare, potrivit prevederilor Legii nr. 152/1998.

Terenurile analizate și supuse reglementărilor din cadrul zone generatoare PUZ:

	CF	Cad	Suprafață totală (mp)	Suprafață afectată (mp)	Procent (%)
1	66649	66649	3120	3120	100.00
2	6639	60674	4169	4169	100.00
3	60862	6334	6031	6031	100.00
4	60865	6335	6031	6031	100.00
5	1223/2/4	22381	10000	10000	100.00
6					
7	1223/2/5	22376	5600	5600	100.00
8	1223/2/6	22375	5900	5900	100.00
9	1223/2/8	71319	4100	4100	100.00
10	68690	68690	2189	2189	100.00
11	68689	68689	1876	1876	100.00
12	58350	58350	4000	4000	100.00
13	61378	61378	2000	2000	100.00
14	58373	58373	4000	4000	100.00
15	66171	66176	1500	1500	100.00
16	66170	66170	14511	14511	100.00
17	64056	64056	5000	5000	100.00
18	64055	64055	5200	5200	100.00
19	60188	60188	5600	5600	100.00
20	67541	67541	5595	5595	100.00
21	67544	67544	5495	5495	100.00
22	59895	59895	4820	4820	100.00
23	59897	59897	4104	4104	100.00
24	53297	53297	4257	4257	100.00
25	64993	64993	11400	11400	100.00
26	1220/2		5100	5100	100.00
27	55465	55465	3424	3424	100.00
28	55464	55464	3424	3424	100.00
29	55461	55461	1282	1282	100.00
30	55463	55463	2935	2935	100.00
31	55462	55462	2935	2935	100.00
32	57734	2177	2100	2100	100.00
33	63793	63793	3000	3000	100.00
34	60686	6618	1356	1356	100.00
35	60687	6619	300	300	100.00
36	51678	51678	1700	1700	100.00

37	55878	55878	1500	1500	100.00
38	54134	54134	3000	3000	100.00
39	61116	3022	3700	3700	100.00
40	-		528	528	100.00
41	61103	7328	700	700	100.00
42	1215/6	2385 / 31738	2000	2000	100.00
43			2000	2000	
44			4050	4050	
45					
46			1966	1966	
47	72415	72415	4900	4900	100.00
48	71839	71839	1715	1715	100.00
49	55656	1417	9200	9200	100.00
50	1215/17	20813	2850	2859	100.00
51	53178	5692	5600	5600	100.00
52	57610	57610	1400	1400	100.00
53	68160	68160	5439	5439	100.00
54	71547	71547	4023	4023	100.00
55	67169	67169	5000	5000	100.00
56	67170	67170	4987	4987	100.00
57	63948	63948	2300	2300	100.00
58	64254	64254	1700	1700	100.00
59	55319	55319	2800	2800	100.00
60	1215/11	96699	1400	1400	100.00
61	63563	63563	7100	7100	100.00
62	68525	68525	4000	4000	100.00
63	1215/28	28762	2800	2800	100.00
64	60284	160	1000	1000	100.00
65	63830	63830	11000	11000	100.00
66	72142	72142	16001	2496.65	38.59
	72143	72143	16002	1060.86	33.18
67	56682	56682	5300	3567.25	67.31
68	1212/13	70604	2800	1732.75	61.88
69	60623	60623	4000	1261.77	31.54
70	1212/15	22134	2100	670.47	31.93
71	56729	56729	5100	1459.39	28.62
72	65132	65132	17932	4580.22	10.04
73	60860	60860	1200	1200	100.00
74	50422	50422	500	500	100.00
75	50423	50423	500	500	100.00

76	61592	61592	7000	702.8	10.04
77	72106	72106	2523	2523	100.00
78	56214	56214	3500	200	5.71
79	64668	64668	16233	2583.8	15.92
80	72155	71948	5064	1227.85	24.25
81	72107	72107	1470	1270.61	86.44
82	71504	71504	364	48.01	13.19
83	66850	66850	563	155.16	27.56

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT		
REGIMUL DE PROPRIETATE	SUPRAFAȚĂ (mp)	% din total
PUBLIC		
al Primăriei Miercurea Ciuc	19787.72	6.03
PRIVAT		
al Primăriei Miercurea Ciuc	1732.75	0.53
al persoanelor fizice sau juridice	306814.39	93.45
TOTAL	328334.86	100.00

Tab.1 REGIMUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR - BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității, pentru zona studiată

Conform PUG și RLU în vigoare reaprobat cu HCL 376/2018, terenul se situează este compusă din 4 zone funcționale distincte:

- **UL1 – locuințe cu regim redus de înălțime**
- **UL3 – locuințe cu regim mediu de înălțime**
- **UCc – zonă de urbanizare, centru de cartier**
- **Uva – zonă verde cu rol de agrement**

Subzone funcționale existente:

UL3 – locuințe cu regim mediu de înălțime	
• POTmax= 35% • CUTmax = 0,7 • Rh max= P+1+M	• POTmax= 25% • CUTmax = 0,9 • Rh max= P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R, (H max cornișă = 16 m)
UCc – zonă de urbanizare, centru de cartier	
• POTmax= 80% • CUTmax= 2 • Rh max= P+1+R, D+P+R, P+1+M, D+P+M (H max cornișă = 10 m, H max coamă = 15 m)	
Uva – zonă verde cu rol de agrement	

• POTmax= 10% • CUTmax = 0,1 • Rh= P (H max = 5m)
UL1 – locuințe cu regim redus de înălțime
• POTmax= 25% • CUTmax= 0,6 • Rh max= P+1+M, P+1+R, D+P+M, D+P+R (H max cornișă = 8 m, H max coamă = 12 m)

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- Stabilirea de reglementări specific zonei referitoare la: organizarea / modernizarea rețelei stradale existente, organizarea architectural-urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulații auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor
- Stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise.

Circulația terenurilor se va face pe baza prezentului proiect. Proprietarii vor ceda terenuri pentru drumuri publice sau spații verzi conform proiectului elaborat.

PREVEDERI ALE STRATEGIEI ȘI PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE ALE MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC, OBIECTIVE STRATEGICE ȘI MĂSURI ENUNȚATE PE BAZA PATJ HARGHITA.

OBIECTIVUL STRATEGIEI CADRUL EXTRATERITORIAL:

OO – Integrarea armonioasă a teritoriului județean în spațiul regional și național.

Direcții de dezvoltare:

D01 – Amplificarea funcțiilor centrelor cu rol teritorial, municipiile Miercurea Ciuc, Odorheiu Secuiesc și Gheorghieni

OBIECTIVELE STRATEGIEI DE AMENAJARE A TERITORIULUI JUDEȚEAN

1. MEDIUL

O1 – Protecția și valorificarea durabilă a elementelor mediului natural și construit, determinarea, atenuarea sau anihilarea efectelor fenomenelor distructive (riscuri naturale și antropice)

Direcții de dezvoltare:

D1.1. – Protecția și conservarea zonelor naturale în sensul menținerii biodiversității și valorificării durabile a resurselor naturale.

D 1.2 - Protecția, conservarea și valorificarea optimă a fondului construit existent prin studierea, evaluarea, reabilitarea și reconversia funcțională a acestuia.

D 1.3 - Prevenirea, protecția față de riscurile naturale în scopul gestionării eficiente a resurselor materiale

2. REȚEAUA DE LOCALITĂȚI

O 2. – O rețea de localități funcțională și echilibrată în spațiul județean, în care municipiile joacă un rol activ în dinamica regională.

Direcții de dezvoltare:

D 2.1 – Accentuarea centralității localităților cu rol de polarizare, organizarea rețelei de centre într-o ierarhie coerentă, atenuarea discrepanței dintre nivelul de dezvoltare al reședinței de județ și cel al celorlalte orașe.

D 2.2 – Mărirea gradului de urbanizare și confort al localităților din rețea, în scopul îmbunătățirii condițiilor de viață și de muncă ale populației.

D 2.3 – Diversificarea funcțională și precizarea rolului teritorial al localităților. Activarea unor funcții neagricole în comunele cu potențial socio-economic important, în vederea promovării de noi orașe și centre intercomunale.

D 2.4 – Dezvoltarea și diversificarea relațiilor dintre localități prin mărirea mobilității pe căile de comunicații și transport

3. INFRASTRUCTURI TEHNICE

O3 – Crearea unor rețele de infrastructuri tehnice moderne, în concordanță cu necesitățile comunităților locale și cu cerințele de protecție și conservare a mediului.

Direcții de dezvoltare:

D 3.1. – Ameliorarea accesibilității tuturor zonelor județului prin dezvoltarea și modernizarea rețelelor de căi de comunicații locale

D 3.2. – Amenajarea bazinelor hidrografice și îmbunătățirea alimentării cu apă și evacuării apelor uzate și deșeurilor

D 3.3. – Crearea unor rețele de transport și distribuție a energiei electrice și de telecomunicații care să satisfacă cerințele actuale și de viitor.

D 3.4. – Îmbunătățirea alimentării cu gaze naturale și energie termică a tuturor utilizatorilor din județ.

4. ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI STRUCTURA ACTIVITĂȚILOR

O 4. – O structură de utilizare a solului echilibrată și adaptată necesităților economiei județene, ce

asigură utilizarea judicioasă și protecția resurselor naturale.

D 4.1 - Consolidarea structurilor de activități ale sectorului primar – agricultură, piscicultură, silvicultură, industrie extractivă – prin asigurarea terenurilor destinate acestor funcții economice

D 4.2 - Asigurarea suprafețelor necesare zonelor destinate funcțiilor secundare prin extinderea intravilanelor și reconversia activităților neperformante care ocupă importante resurse funciare

D 4.3 - Dezvoltarea structurilor de activități ale sectorului terțiar – turism și dotări publice – prin organizarea optimă a zonelor destinate acestor funcțiuni pentru a crește importanța turismului în economia județului

DIRECȚII DE DEZVOLTARE. OBIECTIVE ȘI ELEMENTE DE PLANIFICARE.

- *Impulsionarea dezvoltării prin asigurarea suprafețelor necesare, pregătirea unor condiții atractive pentru investiții în sectoare cheie: locuire, comerț și servicii, instituții publice, industrie performantă realizarea unor obiective de importanță regională și supraregională.*
- *Echilibrarea dinamicilor de dezvoltare în zonele orașului prin impulsionarea cartierelor nordice și a zonelor defavorizate.*
- *Asigurarea condițiilor unei dezvoltări durabile, conservarea posibilităților de evoluție a orașului pentru generațiile viitoare.*

- *Reabilitarea și asigurarea calității locuirii în cartierele constituite.*
- *Asigurarea necesarului de suprafețe pentru locuințe noi, cu prioritate în zone aflate în proximitatea orașului și în vecinătatea unor elemente naturale cu potențial de agrement.*
- *Asigurarea unor condiții echilibrate de configurare a noilor zone de locuințe (densitate, dotări, infrastructură, tipologii).*

Capitol 1.3.

SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ

- Certificatul de urbanism nr. 641 | 10.10.2023 a fost eliberat de Primăria Municipiului Miercurea – Ciuc
- Documentație PUG Municipiului Miercurea – Ciuc, reaprobat, cu HCL 376/2018, elaborat PLANWERK Cluj – Napoca.
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Miercurea – Ciuc, aprobat cu HCL nr. 2/09.01.2023
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, aprobat cu HCL nr. 3/09.01.2023
- Planul Urbanistic Zonal – Zona Spitalului Județean de Urgență, aprobat cu HCL nr. 182/28.06.2024 Miercurea – Ciuc.
- Planul Urbanistic Zonal – Elaborare Plan Urbanistic Zonal “Nagy Laji dombja – LOT 2”, aprobat cu HCL 56/14.03.2024
- Plan Urbanistic Zonal – Subzona de legătura Jigodin – realizare drum ocolire - , aprobat cu HCL nr. 353/2023.

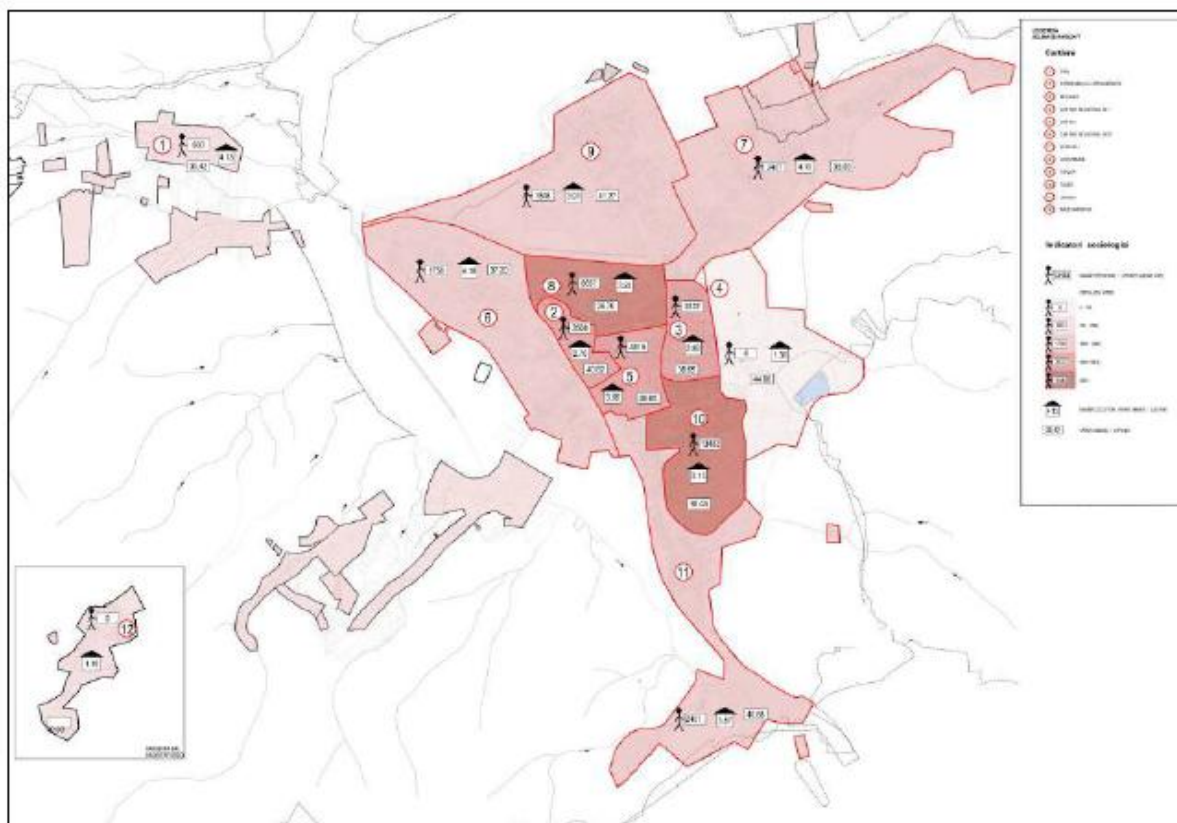
1.3.2. Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ

- Baza topografică și identificare cadastrală
- Studiu geotehnic

1.3.3. Date statistice

Orașul Miercurea-Ciuc s-a format în jurul anului 1558 pe locul unde se țineau târgurile în zilele de miercuri – de unde vine și denumirea orașului. În anul 1878 Miercurea-Ciuc a devenit reședința județului Ciuc, iar în 1897 s-a dat în folosință calea ferată, ceea ce a generat schimbări radicale în dezvoltarea orașului: s-au construit clădirile unor instituții publice, s-au înființat unități industriale, în urma cărora numărul locuitorilor a ajuns la 4807. Numărul locuitorilor a început să crească brusc de la jumătatea secolului 20, datorită industrializării socialiste forțate și s-a atins punctul maxim la începutul anilor 1990 cu un număr al populației de aproximativ 45.000 persoane. Dezvoltarea drastică a localității, care funcționează ca și reședință de județ începând din anul 1968, a cauzat o schimbare de imagine și structură demografică drastică, ceea ce își pune amprenta asupra orașului până în zilele noastre.

Analiza datelor furnizate de Insitutul Național de Statistică arată că atât populația orașului Miercurea-Ciuc, cât și a Județului Harghita și a României a avut o evoluție descendentă în perioada 2002-2022. În urma acestei descreșteri, populația stabilă a orașului a scăzut cu 3.774 de locuitori în intervalul celor 20 ani. Cea mai importantă descreștere – de aproximativ 7% - s-a înregistrat în anul 2002. După 1996, dinamica populației orașului a avut un trend negativ constant. La nivelul anului 2021, conform datelor statistice, populația Municipiului Miercurea Ciuc a fost de 34484 locuitori.



La nivelul orașului se observă o concentrare a populației în zona centrală, precum și în cartierele de blocuri de locuințe învecinate zonei centrale.

Este preconizată o pierdere a numărului de locuitori din municipiul Miercurea Ciuc în următorii ani. Această schimbare va afecta în primul rând populația copiilor, iar în al doilea rând, populația de vârstă activă. Paralel cu procesul menționat, grupul de persoane vârstnice va crește atât numeric, cât și proporțional într-un mod notabil.

CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE PRIVIND EVOLUȚIA TERITORIULUI ȘI LOCALITĂȚILOR COMPONENTE, REPERE PRIVIND EVOLUȚIA SPAȚIALĂ A ACESTEIA.

Pentru perioada 1998-2009 s-au consemnat următoarele tendințe și evoluții:

1. Creșterea apreciabilă a volumului construcțiilor: cea mai mare parte a investițiilor au provenit din sectorul privat și au avut ca obiect preponderent construirea de locuințe.
2. Creșterea, în paralel cu volumul construcțiilor, a numărului și acoperirii planificării urbanistice de tip Plan urbanistic zonal și Plan urbanistic de detaliu, ca rezultat al emergenței investițiilor imobiliare de tip comercial (antrepronoriat) și ca instrument de derogare de la reglementările PUG 1998.

3. Apariția, la periferiile orașului, în lungul arterelor de acces a concentrărilor de unități comerciale de mari dimensiuni de tip showroom etc. Prin caracterul lor, acestea sunt accesate aproape exclusiv cu mașina, având arii de deservire supralocale (orașul și localitățile din jur).

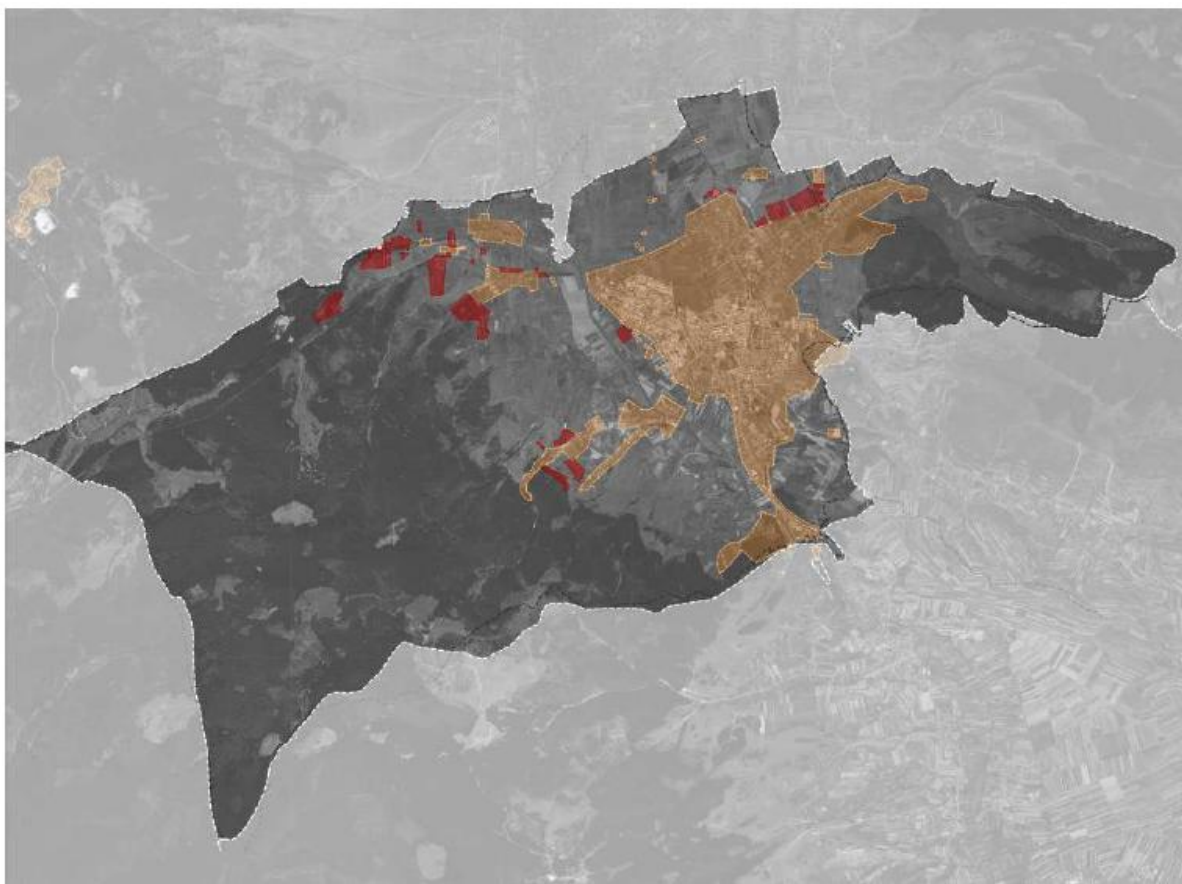


Fig.2 Intravilanul din 1998 și extinderile prin PUZ, PUD între 1998-2009

Sursa: Memoriu General – PUG MIERCUREA CIUC

4. Conservarea, în zona centrală și pericentrală a orașului, a incintelor industriale abandonate, neconstruite sau subutilizate, pe fondul stagnării lor economice sau chiar al falimentului. Operațiunile răslețe de refuncționalizare a fondului construit industrial sunt în general lipsite de un cadru planificativ coerent și de corelare cu evoluția zonelor în care se află și nu reușesc să valorifice potențialul terenurilor în favoarea dezvoltării orașului.

5. Multiplicarea presiunilor investiționale asupra terenurilor aflate în extravilan, având ca efect extinderea fragmentară a limitei intravilan, cel mai frecvent sub formă de trupuri izolate. Între 1998 și 2009, suprafața intravilan a crescut ca rezultat al acestor operațiuni.

Deși un fenomen restrans în comparație cu situații similare din România, disoluția orașului în cadrul natural are, pe termen mediu și lung, importante consecințe negative:

- obstrucționarea unei dezvoltări urbanistice controlate, coerente și durabile, care asigură calitatea vieții și drepturile asupra proprietății, atât locuitorilor de astăzi ai orașului, cât și, în egală măsură, generațiilor viitoare; din acest deziderat decurge necesitatea asigurării resurselor de teren pentru perspective de timp care depășesc termenul de valabilitate al actualului PUG, acela de 10 ani;
- neviabilitatea extinderii rețelei stradale și a rețelei de infrastructură edilitară pentru zonele noi, prin prisma raportului cost-beneficiu la nivelul investițiilor din bugetul public;

- neglijarea investițiilor în zonele din interiorul orașului, astăzi părăsite sau utilizate inadecvat, dar care au avantajul economic al pre-existenței echipărilor edilitare și al acceselor stradale asigurate
- amenințarea și fragmentarea cadrului natural al municipiului, principal susținător al calității ecologice a vieții în oraș;
- amplificarea volumului de trafic auto în oraș;
- imposibilitatea asigurării calității vieții în oraș, prin rezervarea suprafețelor necesare pentru realizarea arterelor de trafic, a infrastructurii edilitare, a dotărilor și echipamentelor publice (sănătate, învățământ, spații verzi, terenuri de sport, locuri de joacă, etc.)

6. Miercurea Ciuc și comunele limitrofe au avut evoluții teritoriale autonome, fără ca strânssele interdependențe de tip economic, social, ecologic și infrastructural să se reflecte suficient în dezvoltarea spațială sau în planificarea acesteia. Disfuncțiunile și potențialul conflictual cel mai ridicat apare, în acest sens, în zona lacului Țuta, unde continuarea extinderii haotice a comunei Lelicieni riscă să afecteze pe termen lung integritatea peisajului cultural Dealurile Sumuleu și zona naturală în jurul lacului Țuta înspre defileul Jigodin.

1.3.4. Proiecte de investiții elaborate e pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistică a zonei

Sunt enumerate investiții cu rol de impulsione a dezvoltării în cadrul Strategiei de Dezvoltare, care stau la baza Planului Urbanistic General și inclusiv la realizarea proiectului de față. Acestea se concentrează în general asupra elementelor de infrastructură publică (căi de acces, rețele edilitare, dotări publice), menite să pregătească condiții favorabile pentru atragerea investițiilor private în zonele de dezvoltare prioritare.

REȚEAUA DE TRAFIC

În strânsă legătură și cu un impact direct asupra zonei studiate, se propune realizarea centurii ocolitoare la vest, care ar prelua o parte semnificativă a traficului de tranzit și ar contribui la decongestionarea traficului din interiorul orașului. Complementar traseului centurii ocolitoare se vor trasa accesele în oraș sau de legătură cu comunele învecinate, de ex.:

- Se prevede un inel urban în partea estică a orașului cu rol de colectare a traficului, având ca sursă țintă Centrul Est restructurat, cartierul Tudor Vladimirescu și noua zonă rezidențială din jurul Dealului Nagy Laji / Spitalului Județean. În interiorul orașului sunt prevăzute măsuri de modernizare și fluentizare a rețelei de străzi și realizarea de pasaje CF și poduri. Pentru zonele de extindere a intravilanului sunt prevăzute artere principale și stabilite profile necesare.

REȚEAUA DE SPAȚII PUBLICE

Reabilitarea și extinderea spațiilor publice este o măsură prioritară. În cartierele de blocuri și la marginea zonei centrale, amplasarea parcajelor colective eliberează suprafețele necesare pentru spații verzi și locuri de joacă. Pentru noile zone rezidențiale ale orașului - zona Dealului Nagy Laji sunt prevăzute cu centre de cartier și dotări de interes public (școli, spații verzi, etc).

EXTINDEREA ORAȘULUI

Principalele direcții de extindere vor fi în zona din vecinătatea ansamblului spitalului județean, la sud de cartierul Tudor Vladimirescu și la sud-vest de dealul Nagy Laji. Aceste extinderi se vor realiza treptat, pentru un control riguros al procesului.

PARTEA II
STUDIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

Capitol 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1. Evoluția zonei

Evoluția municipiului Miercurea-Ciuc din ultimul deceniu a fost marcată de schimbări semnificative: aderarea României la Uniunea Europeană, o dinamică investițională importantă, reabilitarea unor zone istorice importante din oraș/ ex. pietonalizarea străzii Petőfi Sandor, finalizarea sălii de sport, a clădirii Liceului de Artă „Nagy István”, începerea reconversiei funcționale a zonei industriale Est/, evoluția semnificativă a cadrului legislativ intern și internațional, evenimente sportive, apariția și sporirea de inițiative civice-politice concentrate pe redobândire-recunoaștere a unei identități regionale.

Noul statut al localității aduce oportunități de dezvoltare și, în aceeași măsură, incertitudini și riscuri.

Întreaga zonă studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc. Zona se află la sud de carterul Tudor Vladimirescu, construit în anii '70, un cartier rezidențial alcătuit din blocuri de locuințe P+4, P+10, delimitat de peisajul natural excepțional alcătuit spre sud-est din dealul împădurit Suta și spre sud-vest de dealul lui Nagy Laji.

Lângă Lacul Șuta, în extravilan, a existat o pârtie de schi cu trambulină, destinat amatorilor de schi și o cabană cu restaurant. Astăzi aceste funcțiuni nu mai există, dar pot fi înviate în cadrul unor proiecte. În vârful dealului Nagy Laji se află incinta spitalului județean. Terenurile din extravilan adiacente zonei studiate sunt traversate de pâraul Suta. Un element de reper important îl reprezintă lacul Suta, un lac de acumulare, odinioară de agrement, care aparține comunei vecine, Lelicieni.

De-a lungul timpului, în perimetrul zonei studiate, dezvoltările urbanistice s-au limitat la mai multe PUD-uri de mici dimensiuni.

PUZ-ul de față va analiza zona la o scară mai largă.

2.1.2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Din punct de vedere al identității zonei ce face obiectul prezentei documentații, se remarcă un caracter predominant agricol, alcătuit din parcele de dimensiuni și forme ce urmăresc necesitățile agricole și posibilitățile economice ale proprietarilor. Zona de interes face parte dintr-un areal mai extins, de aproximativ 35 ha, dispus la limita sud-estică a intravilanului Miercurea-Ciuc, areal ce reprezintă o resursă cheie în dezvoltarea viitoare a orașului. De-a lungul timpului aceasta a fost rezervată în vederea valorificării și dezvoltării sustenabile și planificate conform cerințelor moderne și necesităților unui oraș în continuă dezvoltare. Tendința de modernizare și extindere a orașului a făcut momentul prezent o oportunitate de creștere, înglobând zona PUZ.

2.1.3. Potențial de dezvoltare

În cadrul orașului, rezervele de teren din interiorul limitei de intravilan sunt limitate, cu excepția părții de sud-est unde se regăsesc terenuri păstrate strategic în scopul unei dezvoltări planificate. Datorită poziționării sale în cadrul orașului, zona PUZ se bucură de un potențial ridicat în ceea ce privește direcțiile de dezvoltare posibile. Legăturile cu zonele rezidențiale conferă continuitatea extinderii planificate fără a fragmenta țesutul, caracterul și funcționalitatea locului. Proximitatea față de reperul natural reprezentat de Dealul Nagy Laji conferă o predilecție în integrare și păstrare a elementelor naturale.

Capitol 2.2.

ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE

2.2.1. Poziția zonei față de intravilanul localității

Amplasamentul studiat se află poziționat în partea sud-estică a Municipiului Miercurea-Ciuc la nord-est față de drumul principal în zonă (E578).

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, Județul Harghita. Pe partea vestică este delimitată de dealul Nagy Laji (zona Spitalului Județean), pe partea sudică de zona Jigodin (strada Câmpul Mic, strada Jigodin), pe partea estică de limita intravilanului respectiv, pe partea nordică, de dezvoltarea marcată prin PUZ Nagy Laji Lot 2. Terenul studiat pentru reglementare PUZ are o suprafață de 32,83 ha, localizat în intravilanul arabil al localității, destinația propusă prin PUG fiind de locuire colectivă și individuală, cu inserții de urbanizare, spații verzi cu rol de agrement, cu rol de protecție față de infrastructura majoră sau coridor ecologic.

2.2.2. Relaționarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.

Zona studiată se află în Municipiul Miercurea-Ciuc, la intersecția unor importante axe rutiere naționale, în direcțiile est-vest și nord-sud:

- Legătura cu drumul European E60/ segmental București-Brașov-Târgu Mureș-Cluj-Oradea/ se face la Bălăușeri, județul Mureș, prin drumul național 13A, dinspre vest
- În direcția est, pe drumul național 12A se face legătura cu Moldova, cu municipiul Bacău prin pasul Ghimeș
- Pe direcția nord-sud, trece prin municipiu, drumul european E538, care face legătura între Toplița și Sfântu Gheorghe și prin intermediul drumului național 13 cu Brașov.

Din punct de vedere al domeniului edilitar, zona se află în aria de acoperire a rețelelor de telecomunicații și este traversată de rețele de apă și electricitate.

Terenul studiat pentru reglementare PUZ este traversat de o rețea de apă potabilă a orașului, cu o zonă de protecție sanitară. În ceea ce privește rețeaua electrică, terenul studiat se află, conform PUG Miercurea Ciuc, în aria de acoperire a transformatoarelor existente, este traversată de o rețea subterană DEPT 111. Pentru amplasarea construcțiilor vor fi respectate legile, normele și normativele în vigoare, în special cele ale *Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice – revizia I*. Pe terenul studiat nu există în prezent conducte de gaz, însă, există posibilitatea racordării la conductele existente din vecinătatea acestuia. 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. Din punct de vedere al telecomunicațiilor, terenul studiat se află în aria de acoperire pentru cabinet ONU existent.

Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor de proximitate, conexe locuirii, precum dotări comerciale, servicii, activități de loisir, sport, spații verzi amenajate. Terenul se situează în cadrul unei zone de locuințe cu regim mediu de înălțime și zonă verde cu rol de agrement.

Zona este preponderent alcătuită din terenuri agricole (arabile/fânețe). Arealul adiacent este compus în mare parte din locuire colectivă și locuire individuală, cu inserții de zone de instituții publice și servicii și de activități economice cu caracter industrial.

În cadrul zonei analizate fondul construit se compune preponderant - pe partea vestică - din zone de locuințe colective, ce au la baza documentații urbanistice aprobate – iar pe partea sudică și estică - de zone cu caracter agricol lipsite de construcții.

- Vecinătăți

- N: terenuri cu destinație arabilă
- NV și V: zone cu locuire colectivă, rezidențiale, cu regim mediu de înălțime, zone cu instituții și servicii (zona Spitalului Județean)
- SE: Herghelia Jigodin, terenuri arabile
- S și SV: zone gospodării comunale, terenuri arabile și locuire individuală
- E: terenuri cu destinație arabilă

Capitol 2.3.

ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică: relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale

În proximitatea zonei există o serie de elemente valoroase ale cadrului natural – Lacul Șuta și pârtia de schi la nord-est și Dealul Nagy Laji la sud-vest. Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față. Zona dealului Nagy Laji reprezintă o zonă cu o valoare peisagistică ridicată, cu o mulțime de culmi cu panorame impresionante asupra orașului și împrejurimilor.

Terenul nu prezintă probleme de fundare, zona amplasamentului fiind caracterizată printr-un risc geotehnic redus. Terenul studiat se încadrează în categoria terenurilor de fundare bune, conform studiului geotehnic.

Din punct de vedere geologo-structural, zona studiată se află pe marginea estică a bazinului intramontan Ciucul de Sus, la întâlnirea acestuia cu munții Ciucului. Din punct de vedere geologic zona cercetată, este alcătuită din depozite sedimentare cuaternare (pietrișuri, nisipuri, argile, turbării), roci vulcanice (piroclastite, curgeri de lave andezitice și dacitice, roci intrusive), roci sedimentare ale flișului cretacic (gresii calcaroase, calcare, microconglomerate, șisturi marnoase) și din roci cristaline și sedimentare ale zonei cristalinomezozoică (gneise, cuarțite, șisturi cristaline, metabazite, calcare și dolomite cristaline, calcare, dolomite).

GEOMORFOLOGIA ZONEI STUDIAȚE

Zona cercetată este situată pe marginea estică a depresiunii intramontane Ciucul Superior. Terenul cercetat este cvasiorizontal, cu suprafață plană, fără accidente majore de suprafață. Pe terenul studiat nu s-a constatat prezența accidentelor tectonice și nici al alunecărilor de teren active care, prin activitatea lor ar putea să afecteze integritatea construcțiilor viitoare. Construcțiile mai vechi din vecinătate nu sunt afectate, indicând un trecut liniștit din punct de vedere al mișcărilor tectonice și al alunecărilor de teren.

HIDROGRAFIA ȘI HIDROGEOLOGIA ZONEI STUDIAȚE

Rețeaua hidrografică a zonei studiate organizată în jurul râului Olt. Pârâul Fitod, afluent stâng al râului Olt se găsește la cca 150 m est de terenul cercetat.

Din punct de vedere hidrogeologic, până la adâncimea cercetată, terenul este alcătuit din strate cu permeabilitate medie spre bună (strate de nisip) și din strate impermeabile (argile). Nivelul hidrostatic al pânzei freatice nu a fost interceptat în forajele geotehnice până la adâncimea cercetată.

În cazul unor precipitații abundente și/sau în cazul topirii rapide a unei cantități însemnate de zăpadă, datorită poziției sale, terenul cercetat nu este expus inundațiilor.

Zona amplasamentului se caracterizează printr-un risc geotehnic *redus*. Terenul studiat se încadrează în categoria terenurilor de fundare *bune* **(NP 074-2014)**. Conform studiului geotehnic, terenul de fundare este stabil și prezintă caracteristici fizico-mecanice și de capacitate portantă normale pentru rocile reprezentative.

CONDIȚII CLIMATICE

Clima la nivelul teritoriului studiat este moderat continental, cu circulație dominant a aerului din nord-vest, cu ierni aspre și veri răcoroase, cu precipitații în tot cursul anului. Perimetrul studiat este situat în zona climatologică de depresiune tipică, intramontantă.

RISCURI NATURALE

Transformările de natura antropică de pe teritoriul administrativ al Municipiului Miercurea Ciuc au fost graduale și legate în mod direct de momentele cheie ale dinamicii orașului Miercurea Ciuc ca pol de atracție și dezvoltare socio-economic.

Antropizarea spațiului central depresionar Ciuc a avut drept efecte colaterale schimbarea ușoară a caracteristicilor morfometrice și morfografice ale formelor de relief și un impact major prin cont rarea unor efecte imediate, accelerarea proceselor geomorfologice pe anumite areale și dobândirea caracterului de hazard, precum și generarea unor manifestări cu caracter de risc. Intervenția omului a fost dirijată și asupra rețelei hidrografice (prin rectificări, indiguiri, amenajări de maluri, exploatarea materialelor de construcție din albie etc), asupra vegetației (defrișări, ruderalizare, dispariția unor specii spontane), asupra solurilor (modificarea productivității prin amendare, drenare etc.) precum și asupra condițiilor climatice (prin crearea de noi topoclimate complexe și elementare). Cele mai reprezentative disfuncții apar în sistemul geomorfologic și în cel hidrologic. Ele sunt indisolubil legate de condițiile geologice, climatice și de modul de utilizare al terenurilor. Efectele imediate și disfuncționalitățile morfohidrografice induse de condițiile naturale și accentuate de modificările antropice care au avut și au loc în spațiul geografic cuprins în limitele administrative ale Municipiului Miercurea Ciuc ne dau posibilitatea conturării unor zone de risc, cu precădere risc geomorfologic și hidrologic:- **fragmentarea excesivă a reliefului, eroziune, alunecări de teren** etc.

Capitol 2.4. CIRCULAȚIA

2.4.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere, feroviare, navale, aeriene – după caz

În ceea ce privește infrastructura, zona este accesibilă din punct de vedere carosabil astfel:

- NV - acces auto din strada Strada Bradului la intersecție cu Strada Tudor Vladimirescu - UAT Miercurea - Ciuc.
- SV - acces auto din Strada Doctor Dénes László – UAT Miercurea - Ciuc.
- SE – acces auto din Strada Jigodin – UAT Miercurea – Ciuc.

Zona studiată se află poziționat în partea sud-estică a Municipiului Miercurea-Ciuc, la nord – față de drumul principal în zonă (E578).

Accesul se realizează parțial pe drum asfaltat, o mică porțiune în partea Nordică a amplasamentului și parțial pe drum de pământ. Circulațiile existente la nivelul zonei sunt drumuri de pământ utilizate în activitățile Agricole desfășurate pe suprafața amplasamentului, dar și în vecinătate.

O mare oportunitate din punct de vedere al accesibilității zonei o reprezintă traseul viitorului drum de ocolire, aflat adiacent amplasamentului.

În dezvoltarea zonei pot apărea condiționări urbanistice din punct de vedere al circulațiilor, astfel:

- Prezența inelului centru-est, profil IIIB cu secțiunea de 19 m, pe partea estică a zonei
- Prezența drumului cu profil IIIB pe partea sudică a Lotului studiat
- Prezența drumului ce face legătura cu Spitalul Județean de Urgență
- Se vor analiza oportunitățile de extindere a rețelei rutiere existente având la bază direcțiile majore de infrastructură dar și elementele de cadru natural

În prezent, zona se confruntă cu insuficiențe ale sistemului de transport intraurban, în ceea ce privește traficul greu de tranzit (lipsa centurii ocolitoare) și a circulației pietonale (lipsa de trasee ciclabile și cicloturistice), în ceea ce privește siguranța în trafic (lipsa de indicatoare, conflict trafic pietonal-auto).

2.4.2. Capacități de transport, greutate în fluența circulației, incomodări între tipurile de circulație, precum și dintre acestea și alte funcțiuni ale zonei, necesități de modernizare a traseelor existente și de realizare a unor artere noi, capacități și trasee ale transportului în comun, intersecții cu probleme, priorități

La nivelul documentației PUG este prevăzută crearea inelului de circulație la limita cu intravilanul, pe partea estică, cu un profil de 19m. Ținând cont de proximitatea față de cartierul Tudor Vladimirescu și de gradul ridicat de solicitare a rețelei stradale existente, în special Strada Bradului, viitorul acces în cadrul zonei nou dezvoltate se va realiza din inelul propus prin PUG. Circulațiile planificate vor avea dublu sens, secțiunile acestora depinzând de categoria conform PUG. În ceea ce privește sistemul rutier, este necesară corelarea

circulațiilor existente cu cele propuse, fiind astfel importantă modernizarea străzilor existente, racordarea noilor străzi, amenajarea intersecțiilor, etc. Se vor respecta căile de intervenție pentru mașinile de pompieri.

Dezvoltarea noului ansamblu rezidențial este prevăzută cu soluții sustenabile și moderne în ceea ce privește mobilitatea urbană, integrând principii de circulații de tip shared space și încurajarea deplasărilor ușoare – velo/pietonale. Din punct de vedere al parcarilor, se vor asigura subzone și suprafețe în concordanță cu respectarea necesarului de parcuri pentru fiecare funcțiune în parte.

Capitol 2.5.

OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată

Zona studiată, conform planșei A05_ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE, este preponderent alcătuită din terenuri agricole (arabil/fânețe). Terenul studiat pentru reglementare PUZ, conform PUG este încadrat ca fiind de locuire individuală și colectivă, cu inserții de urbanizare centre de cartier, zone verzi cu rol de agrement dar și cu rol de protecție față de infrastructura majoră sau coridor ecologic.

În cadrul zonei analizate fondul construit se compune preponderant - pe partea vestică - din zone de locuințe colective, zone de locuințe individuale ce au la baza documentații urbanistice aprobate – iar pe partea sudică și estică – extravilanul localității - de zone cu caracter agricol lipsite de construcții.

Parcelarul existent reflect activitatea preponderent agricolă, dimensiunile parcelelor urmărind necesitățile agricole și posibilitățile economice ale proprietarilor. În prezent, nu se pot crea subzone funcționale necesare echipamentelor publice și parcelele nu au formă și dimensiuni optime pentru construirea de locuințe.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, pe partea sud-estică a orașului. Pe partea vestică este delimitat de dealul Nagy Laji (zona Spitalului Județean), pe partea sudică de zona Jigodin (strada Câmpul Mic, strada Jigodin), pe partea estică de limita intravilanului respectiv, pe partea nordică, de zona industrială estică a orașului.

În cadrul zonei analizate se va realiza o propunere care să continue într-un mod armonios zonele de locuire existente în vecinătate, fără a degrada funcționalitatea acestora sau imaginea urbană.

În prezent, zona studiată este lipsită de funcțiuni, fiind liberă de reglementare.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

Raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber, construcțiile prezente de locuire individuală reprezintă o alveolă dezvoltată de-a lungul străzii Bradului. Din punct de vedere al resursei de teren bogate, zona reprezintă o oportunitate importantă și strategică în ceea ce privește posibilitatea de dezvoltare, extindere, a municipiului.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit

În prezent, zona studiată este lipsită de construcții.

Zona studiată se află în vecinătatea unui cartier rezidențial, construit în anii '70, alcătuit din blocuri de locuințe P+2, P+10, cu o imagine a fondului construit preponderent unitară, într-o stare bună/satisfăcătoare dar și a unei alveole compusă din locuințe individuale, locuințe dispuse dispersat.

În cadrul propunerii de PUZ, se va asigura structurarea zonei nu doar din punct de vedere funcțional, ci și al imaginii urbane și fondului construit, printr-o dezvoltare coerentă a teritoriului.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine

În prezent, zona studiată este lipsită de funcțiuni, fiind liberă de reglementare.

Prin prevederile prezentului PUZ se prevede o zonă rezidențială cu inserție de locuire cu pentru tineri, destinate închirierii (locuințe ANL) și una cu caracter social alcătuite din locuințe sociale atât de tip colectiv, semicolectiv cât și individuale. Se vor asigura serviciile necesare unei zone de locuire, cu zone verzi cu rol de agrement valorizând elemental Dealul Nagy și zone verzi în cadrul ansamblurilor de locuit, zone centru de cartier dispuse în mijlocul zonelor de locuire.

Se vor asigura circulațiile necesare și zonele de parcaje, conform normativelor și tipurilor de locuire propuse.

2.5.6. Asigurarea cu spații verzi

În prezent, spațiile verzi din zona studiată sunt spații verzi în urma lipsei construcțiilor, nicidecum spații verzi amenajate sau parte a unei zone agricole.

Prin prezentul PUZ sunt prevăzute zone verzi cu rol de agrement, spații verzi aferente circulațiilor și spații verzi aferente zonelor de locuire colectivă și individual. Spațiile verzi amenajate cuprind alei, locuri de odihnă și locuri de joacă pentru copii.

2.5.7. Monumente ale naturii și istorice

În proximitate cu zona studiată, de-a lungul limitei de intravilan pe partea estică este prezent Situl Natura 2000 "Munții Ciucului", identificat prin ROSCI0323. Arealul Natura 2000 se suprapune cu propunerea pentru protecție locală.

Pe teritoriul Municipiului Miercurea Ciuc, în Repertoriul Arheologic Național există un număr de 30 de situri arheologice.

Din punct de vedere al siturilor arheologice în partea de sud-est, în afara limitei zonei PUZ, se regăsesc siturile arheologice "Așezarea medievală timpurie de la Jigodin-Băi - Cariera de Nisip", identificat prin cod RAN 83366.11 și "Locuire neolitică de la Miercurea Ciuc – dealul Nagy" identificat prin cod RAN 83339.34.

Zona studiată se află în zona de protecție a sitului "Așezarea medievală timpurie de la Jigodin-Băi - Cariera de Nisip".

În arealul analizat nu sunt amplasate monumente istorice sau zone de protecție a acestora.

12. Așezarea medievală timpurie de la Jigodin-Băi - Cariera de Nisip



Fig.3 Delimitarea perimetrului și a zonei de protecție a sitului arheologic Așezarea medievală timpurie de la Jigodin-Băi – Cariera de Nisip

*Sursa: Studiu arheologic – Actualizare PUG MIERCUREA CIUC
Proiectant S.C. Total Business Land SRL*

2.5.8. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine

Riscurile naturale prezente la nivelul zonei studiate sau în zonele vecine sunt cele precizate în cadrul capitolului 2.3. **ELEMENTE DE CADRU NATURAL.**

2.5.9. Principalele disfuncționalități

Principalele disfuncționalități sunt:

- Proximitate față de zona industrială
- Traversarea rețelelor edilitare electrice de înaltă tensiune (20kW și 100 kW)
- Fragmentarea din punct de vedere juridic a lotului studiat
- Lipsa colaborării proprietarilor privați în cadrul dezvoltării
- Alterarea negativă a structurii demografice
- Creșterea presiunii asupra sistemului de circulație existent
- Accesul în zona studiată se realizează parțial pe drum asfaltat. Circulațiile la nivelul zonei sunt drumuri de pământ, utilizate în activități agricole
- Lipsa dotărilor și echipamentelor de proximitate conexe locuirii, precum: activități comerciale și servicii, activități de loisir, sport, spații verzi amenajate

Capitol 2.6. ECHIPARE EDILITARĂ

2.6.1. Stadiul echipării edilitare a zonei, în corelare cu infrastructura localității (debite și rețele de distribuție apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de transport energie electrică, rețele de telecomunicație, surse și rețele alimentare cu căldură, posibilități de alimentare cu gaze naturale – după caz)

Din punct de vedere al echipării edilitare, zonă analizată prezintă rețea de apă, rețea de canalizare menajeră, rețea de distribuție a energiei electrice, astfel încât se vor propune soluții de branșare la rețelele existente. Amplasamentul ce face subiectul PUZ este străbătut de rețelele electrice și conductă de apă. Sunt semnalate zone de protecție față de conducte magistrale și alte rețele utilitare – conductă principală de apă – 10 m pe o parte și alta a conductei, rețea electrică LEA – 12 m.

Amplasamentul studiat este liber și neafectat de rețelele de telefonie și gaz.

2.6.2. Principalele disfuncționalități

Terenul studiat pentru reglementare PUZ este traversat de o rețea de apă potabilă a orașului, care va impune o zonă de protecție sanitară.

Pe terenul studiat nu există în prezent conducte de gaz.

PUZ-ul de față va identifica posibilitatea de racordare și implementare a rețelelor de utilitate publică precum apă, canalizare, electrice, gaz și de telecomunicații. Utilitățile vor fi dispuse obligatoriu în infrastructura stradală, subteran, pe domeniul public.

Capitol 2.7.

PROBLEME DE MEDIU

Zona ce face obiectul PUZ este compusă din terenuri de categorie de folosință arabilă, sursa de poluare fiind una redusă. Intervențiile asupra zonei nu reprezintă riscuri din punct de vedere al mediului, dezvoltarea va fi axată pe integrarea spațiilor verzi – scuaruri, fâșii plantate, spații verzi cu rol de agrement, etc - în cadrul zonelor funcționale propuse.

Evidențierea riscurilor naturale și antropice: **nu există.**

Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: **"Așezarea medievală timpurie de la Jigodin-Băi - Cariera de Nisip" - cod RAN 83366.11**

Evidențierea potențialului balnear și turistic: **nu este cazul.**

Capitol 2.8.

OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Cerințele autorităților locale reflectă punctele de vedere și interesele proprietarilor de teren și a locuitorilor zonei pentru viitoarea dezvoltare, precum:

- Viabilizarea zonei din punct de vedere al circulațiilor
- Dezvoltarea echilibrată/mixitate a zonelor de locuit – locuire individuală, locuire colectivă, locuire individuală și colectivă cu caracter social
- Asigurarea utilităților necesare dezvoltării – spații verzi, servicii și activități complementare funcțiunii de locuire

PARTEA III
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Capitol 3.1.

CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Conform prevederilor acestei zone, se propun funcțiuni de locuire individuală și colectivă, alături de funcțiunile complementare necesare. Această dezvoltare are rolul de extindere a fondului de locuințe și creșterea calității vieții.

Capitol 3.2.

PREVEDERI ALE PUG

În vederea asigurării condițiilor optime pentru realizarea obiectivelor de interes public – circulații, spații verzi, se propune trecerea în domeniul public a suprafețelor de teren direct afectate de propunerile de dezvoltare. Mai ales că, prin PUG, reaprobat cu HCL nr. 376/2018 prevede o zonă verde cu rol de agrement cu o suprafață de cca 2,6 ha, care în cazul acestei utilizări nu poate rămâne în domeniul privat, fără acordul proprietarului.

În alcătuirea zonei, la dispunerea clădirilor se vor avea în vedere condițiile optime de amplasare, de utilizare rațională și eficientă a terenului, condițiile de însorire, impuse de normele sanitare în vigoare (1, ½ ore/zi minim). Conform Anexei nr. 2 al RLU PUG, se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcuri pentru fiecare funcțiune în parte.

Destinația terenului conform PUG:

- **UL1 – locuințe cu regim redus de înălțime**
- **UL3 – locuințe cu regim mediu de înălțime**
- **UCc – zonă de urbanizare, centru de cartier**
- **Uva – zonă verde cu rol de agrement**

Condiții urbanistice existente:

- Prezența inelului centru-est, profil IIIB cu secțiunea de 19 m, pe partea estică a zonei
- Prezența drumului cu profil IIIB pe partea sudică a Lotului studiat
- Se vor analiza oportunitățile de extindere a rețelei rutiere existente având la bază direcțiile majore de infrastructură dar și elementele de cadru natural
- Obligația de a trece în domeniul public 30% din suprafața terenurilor, conform RLU
- Regim de înălțime maxim: P+3+M/R, P+4, D+P+2+M/R

Capitol 3.3.

VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

În cadrul reglementărilor din cadrul prezentului PUZ, se va ține cont de posibilitățile de valorificare a cadrului natural, astfel:

- Relaționare cu formele de relief, prezența unor oglinzi de apă și a spațiilor plantate, construibilitatea și condițiile de fundare ale terenului, adaptarea la condițiile de climă – după caz

Intervențiile din zona studiată vor avea în vedere ca toate construcțiile și amenajările să fie realizate într-un procent mare, la scară umană / la nivelul pietonului. Se va acorda o atenție ridicată asupra cadrului natural valoros existent, fără ca acesta să fie afectat, ci valorificat.

Capitol 3.4.

MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Din punct de vedere a rețelei de circulație se impune modernizarea și reabilitarea acesteia, atât prin construirea centurii ocolitoare, a drumul de legătură cu Spitalul Județean cât și implementarea conceptelor de sustenabilitate la nivelul mobilității prin încurajarea activă a circulațiilor ușoare – velo/pietonale dar și a transportului public. Propunerile de rezolvare a accesibilității terenurilor din documentația de față au avut ca bază direcțiile propuse prin PUG la care au fost adăugate necesitățile specifice dezvoltării.

Străzile vor fi executate din îmbrăcămînți moderne alcătuite dintr-o fundație din balast și piatră spartă și o îmbrăcăminte bituminoasă din mixturi asfaltice. Prin noua dezvoltare este important de identificat și rezolvat conectivitatea dintre zonele existente și cele propuse, prin amenajarea intersecțiilor, crearea de legături pentru eficientizarea tranzitului la scară locală dar și de oraș.

Capitol 3.5.

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Zonele funcționale propuse în limita de studiu sunt:

- L1 – locuințe cu regim redus de înălțime: 15,26 ha
- L4 – locuințe cu regim mediu de înălțime: 4,92 ha, *din care construcții cu locuințe ANL (construcții de locuințe pentru tineri, destinate închirierii) 0,89 ha.*
- Cc – centru de cartier: 1,98 ha
- Va – zonă verde cu rol de agrement: 3,48 ha
- Spații verzi publice amenajate: 0,54 ha
- Circulații auto/pietonale și parcuri: 5,49 ha

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ		
ZONA FUNCȚIONALĂ	SUPRAFAȚĂ (mp)	% din total
L1 - locuințe cu regim redus de înălțime	152627.58	46.49
L4 - locuințe cu regim mediu de înălțime	49209.79	14.99
Cc - centru de cartier	19841.37	6.04
Va - zonă verde cu rol de agrement	34834.47	10.61
Spații verzi publice amenajate	5412.53	1.65
Circulații auto / pietonale și parări	54990.72	16.75
Spații verzi aferente circulațiilor	11418.4	3.48
TOTAL	328334.86	100.00

Tab.2 BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

Suprafețe și coeficienți:

- POT – maxim 30% pentru locuințele cu regim redus de înălțime
 - maxim 35% pentru locuințele cu regim mediu de înălțime (max. P+1+M)
 - maxim 25% pentru locuințele cu regim mediu de înălțime (peste P+1+M)
 - maxim 80% pentru servicii din zona Cc
 - maxim 10% pentru zonele verzi cu rol de agrement, calculat la nivelul întregului UTR – pentru construcții permanente
- CUT – maxim 0,72 pentru locuințele cu regim REDUS de înălțime
 - maxim 0,8 pentru locuințele cu regim mediu de înălțime (max. P+1+M)
 - maxim 1,08 pentru locuințele cu regim mediu de înălțime (peste P+1+M)
 - maxim 2,4 pentru servicii din zona Cc
 - maxim 0,10 pentru zonele verzi cu rol de agrement, calculat la nivelul întregului UTR – pentru construcții permanente
- Regim de înălțime:
 - maxim două niveluri supratere - P+1+M/P+1+R/D+P+M/D+P+R pentru locuințele cu regim redus de înălțime
 - maxim patru niveluri supratere - P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R pentru locuințele cu regim mediu de înălțime
 - maxim două niveluri supratere - P+1+R/D+P+R/P+1+M/D+P+M pentru servicii

- maxim 5m – parter, pentru clădirile permanente. Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.
- Înălțime maximă:
 - Hcornișă = 8,00 m Hcoamă = 12,00 pentru locuințe cu regim redus de înălțime
 - Hcornișă = 16,00 m Hcoamă = 20,00 pentru locuințe cu regim mediu de înălțime
 - Hcornișă = 10,00 m Hcoamă = 15,00 pentru servicii
- Suprafață teren: 328.334,86 mp
- Alinierea construcțiilor:
 - clădirile se vor retrage minim 5 m de la aliniament, pentru locuințe cu regim redus de înălțime
 - clădirile se vor retrage minim 10 m față de aliniament, pentru locuințele cu regim mediu de înălțime și pentru zonele destinate serviciilor

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 de minimum 6 m pentru clădiri înșiruite, minimum 12 m pentru clădiri cuplate și minimum 18 m pentru clădiri izolate;
- adâncimea parcelei de minimum 25 m pentru clădiri înșiruite și de minimum 20 m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25 m).
- suprafața parcelei de minimum 180 mp pentru clădiri înșiruite, minimum 350 mp pentru clădiri cuplate și de minimum 500 mp pentru clădiri amplasate izolat.
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei.
- unghiul format de frontul parcelei la stradă cu fiecare din limitele laterale ale parcelei să fie de 90 de grade.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine reglementărilor privind unitățile teritoriale de referință cuprinse în prezentul regulament sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism.

Arhitectura clădirilor vor fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului de arhitectură. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. 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.

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

Se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcuri pentru fiecare funcțiune în parte (detaliată în partea de Regulament Local de Urbanism aferent acestui PUZ).

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 Regulamentul Local de Urbanism aferent acestui PUZ.

Se vor respecta normele de igienă și normele PSI.

Capitol 3.6.

DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Autorizarea execuției construcțiilor se va face doar în cazul existenței posibilității de racordare la rețelele de apă, canalizare și energie electrică, în sistem local, colectiv sau centralizat.

În zonele în care nu există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică, și în care nu sunt permise soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, autorizarea executării construcțiilor se va face numai cu con-diția finalizării și recepției în prealabil a lucrărilor de prelungire, extindere a capacității sau realizării de rețele noi, după caz.

În intravilanul municipiului Miercurea Ciuc nu se admit soluții de alimentare cu apă și canalizare în sistem individual, cu excepția localității componente Harghita Băi și a trupurilor Ciba și Szécseny în zonele neacoperite de rețele de alimentare cu apă și canalizare publice, unde se vor prevedea stații de epurare locale, în conformitate cu legislația în vigoare, cu avizul obligatoriu al Agenției Județene pentru Protecția Mediului, a Apelor Române și ANRM. (conform Plan Urbanistic General)

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.

Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisă.

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, infiltra-re locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recoman-dă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

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.

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 General.

Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.

Rețelele existente și cele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

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 proprietatea publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietatea 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.

Prin prezenta documentație P.U.Z se prevede extinderea obligatorie a rețelelor edilitare, respectiv: de apa-canal, canalizare pluvială, gaze naturale și rețele electrice.

Prin prezenta documentație P.U.Z se prevede relocarea în subteran a rețelelor electrice LEA 20KV ce tranzitează zona de la est la vest.

În urma avizării Planului Urbanistic Zonal se vor întocmi studii de fezabilitate, unde este cazul, care vor avea ca scop realizarea proiectelor de extindere a rețelelor edilitare existente pentru deservirea conformă a zonei reglementate.

Emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de realizarea utilităților publice necesare (apă, canalizare menajeră, rețeaua electrică), conform prevederilor art. 13, alin (1) și (2), respective art 25, alin. (1),(2),(3),(4) art. 26 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 republicată și actualizată.

Capitol 3.7.

PROTECȚIA MEDIULUI

Planul Urbanistic Zonal își propune să creeze o dezvoltare echilibrată și sustenabilă în care să fie înglobate principii moderne de dezvoltare durabilă. Toate proiectele specifice de expansiune – realizarea drumurilor de acces și legătură, colectarea centralizată a apelor menajere, alimentarea cu apă potabilă, alimentarea cu gaz, etc – se vor proiecta și realiza având în vedere evitarea creării de surse de poluare. În ceea ce privește deșeurile menajere, acestea vor fi ridicate de către serviciul de salubritate al Municipiului Miercurea-Ciuc.

Ținând cont de impactul redus asupra mediului prin funcțiunile propuse, dezvoltarea făcându-se prin gestionarea conformă a normativelor de mediu, considerăm probabilitatea unor evenimente cu influență negativă asupra mediului minimă și total accidentală.

Ca principale acte normative privind protecția mediului ce trebuie respectate, sunt precizate următoarele:

- Se vor respecta condițiile de calitate a aerului, conform STAS 12574/87;
- Deșeurile rezultate vor fi ridicate de către o unitate de salubritate autorizată; cele reciclabile – hârtie, carton, sticlă etc. – vor fi colectate separate, pe tipuri și vor fi predate unităților specializate pentru valorificare, conform O.U. 16/2001 privind gestiunea deșeurilor reciclabile, precum și cele al O.U. 78/2000 privind regimul deșeurilor;
- Se vor respecta prevederile O. 756/97 cu privire la factorul de mediu sol;
- Nivelul de zgomot exterior se va menține în limitele STAS 10009/88 (max. 50dB) și STAS 6156/1986; Emisiile de poluanți în aer nu vor depăși valorile impuse de O. 462/93 și O. MAPM 1103/2003;
- Apele uzate vor respecta condițiile de colectare din NTPA 002/2002;
- Se vor respecta prevederile H.G. 856/2002 privind gestiunea ambalajelor pentru asigurarea condițiilor impuse de Legea 426/2001;
- Se vor respecta normele de salubritate aprobate de autoritățile administrației publice locale sau județene.

Capitol 3.8.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Având în vedere caracterul inițiativei și lipsa dezvoltării actuale a zonei vor fi necesare acțiuni de viabilizare. Pentru toate aceste lucrări – realizare străzi, locuințe sociale, spații verzi, etc. – se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare și trecerea spațiului privat în spațiu public, conform Legii nr.255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local. Suprafețele

necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării integral sau sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plata despăgubirilor și prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de urbanizare. Se recomandă fondarea de asociații temporare ale deținătorilor terenurilor supuse operațiunilor de expropriere, viabilizare și reparcelare. Se recomandă elaborarea și adoptarea de către administrația locală a unei metodologii de desfășurare.

Eliberarea autorizațiilor de construcție se va face cu impunerea măsurilor necesare de asigurare a condițiilor juridice pentru finalizarea măsurilor de modernizare a circulației.

Suprafețe teren propuse a fi trecute din domeniul privat în domeniul public a Mun. Miercurea Ciuc pentru:	SUPRAFAȚĂ (mp)	% din total
căi de circulație	51613.62	51.47
spații verzi amenajate și spații verzi cu rol de agrement	40173.35	40.06
locuire colectivă ANL	8499.51	8.48
TOTAL	100286.48	100.00

Suprafețe teren propuse a fi trecute din domeniul public a Mun. Miercurea Ciuc în domeniul privat pentru:	SUPRAFAȚĂ (mp)	% din total
locuire și activități conexe locuirii	3488.99	100.00
TOTAL	3488.99	100.00

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ		
REGIMUL DE PROPRIETATE	SUPRAFAȚĂ (mp)	% din total
PUBLIC		
al Primăriei Miercurea Ciuc	116585.21	35.51
PRIVAT		
al Primăriei Miercurea Ciuc	1290.63	0.39
al persoanelor fizice sau juridice	210459.02	64.10
TOTAL	328334.86	100.00

Tab.3 REGIMUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR - BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

PARTEA IV
CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Modul de integrare în zonă

Zona prezintă un potențial ridicat de urbanizare și este oportun pentru ieșirea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință. Reglementarea urbanistică a zonei este esențială pentru crearea cadrului legal în noile dezvoltări.

Consecințele economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin elaborarea documentației **PUZ Nagy Laji dombja – LOT 1** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional și se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului studiat.

Aprobarea prezentului Plan Urbanistic Zonal va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată. Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipărilor și serviciilor necesare funcționării. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zonă de locuire și funcțiuni complementare se va aduce un plus de valoare în patrimoniul local și zonal de centre de interes.

Zona va oferi condiții favorabile pentru dezvoltare imobiliară – ansambluri rezidențiale, zone verzi amenajate, centre de cartier, locuințe pentru tineri, destinate închirierii construite de ANL și locuințe sociale de tip: colective, semicolective și individuale.

PARTEA V
PLAN DE ACȚIUNE ȘI IMPLEMENTARE A INVESTIȚIILOR
PROPUSE PRIN P.U.Z.

Categoriile de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale.

Categoriile de costuri ce implică proiectarea P.U.Z. vor fi suportate integral de către beneficiar.

Utilitățile se vor asigura în conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețelele edilitare.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare și a lucrărilor de infrastructură necesare funcționării ansamblului intră în sarcina autorității publice locale, conform competențelor de natură juridică și în limita alocării bugetare.

Municipiul Miercurea-Ciuc are intenția de a achiziționa terenuri pentru aplicarea Legii nr.15/2003, privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală.

Etapizarea realizării investițiilor

Etapa I – Infrastructură publică și pregătirea terenului

- întocmirea și aprobarea P.U.Z.;
- întocmirea și aprobarea studiilor de fezabilitate pe baza cărora se vor efectua procedurile de expropriere;
- inițierea procedurilor de **expropriere pentru cauză de utilitate publică**, pentru terenurile destinate străzilor și spațiilor verzi;
- realizarea tramei stradale principale;
- rezervarea coridoarelor pentru rețelele edilitare;
- lucrări de sistematizare verticală aferente infrastructurii.

Realizarea străzilor propuse prin planul urbanistic zonal se va face pe baza **studiilor de fezabilitate** ordonate și aprobate de către Consiliul Local, pe baza căreia se va realiza coridorul de expropriere necesară investițiilor, conform secțiunii II. din Legea nr.255/14.12.2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, sau de către investitor, pietruit, cu fundație, în stare nivelată, până la realizarea investițiilor propuse de către APL.

Având în vedere suprafața totală reglementată de 328.334,86 mp, scopul principal este asigurarea rețelei stradale. În aplicare, se vor respecta profilele stradale impuse prin PUZ; cât și axa drumurilor, până la elaborarea studiilor de fezabilitate pentru lucrările de realizare a infrastructurii de transport.

Se propune re poziționarea acelor zone din domeniul public care urmează a fi utilizate ca domeniu privat, în cadrul elaborării coridorului de expropriere prin studiile de fezabilitate inițiate de APL pentru realizarea drumurilor.

Etapă a II-a – Infrastructură secundară și spații verzi

- realizarea străzilor secundare;
- amenajarea etapizată a spațiilor verzi publice;
- extinderea rețelelor edilitare, în funcție de necesități;
- realizarea circulațiilor pietonale, conform reglementărilor P.U.Z.

Etapă a III-a – Dezvoltarea zonelor construite

Dezvoltarea construcțiilor se va în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate, pentru:

- locuire individuală;
- locuire colectivă;
- instituții și servicii.

Cvartalele dintre străzi vor respecta reglementările de parcelare prevăzute prin PUZ, cu posibilitatea de reparcelare ulterioară, fără a fi necesară elaborarea unui nou PUZ sau PUD, cu condiția respectării indicatorilor urbanistici și a reglementărilor aprobate.

Emiterea autorizațiilor de construire va fi condiționată de **realizarea drumurilor de acces respectiv ai tuturor utilităților publice necesare** (apă, canalizare menajeră, rețeaua electrică), conform prevederilor art. 13, alin (1) și (2), respective art 25, alin. (1),(2),(3),(4) art. 26 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 republicată și actualizată.

Etapă a IV-a – Completare și consolidare urbană

- completarea fondului construit;
- adaptarea și modernizarea infrastructurii, în funcție de gradul de ocupare;
- dezvoltarea funcțiunilor complementare.

Etapizarea are caracter orientativ și poate fi adaptată în funcție de ritmul investițiilor și prioritățile autorității publice locale, cu respectarea legislației în vigoare.

Se anexează prezentei listă cu divizarea proprietarilor, care conține bilanțul teritorial propus, suprafețele ce se propun de a fi trecute din domeniul public în privat.