

Nr. proiect

403/ 21.04.2023

Faza:

PUZ

Titlu:

ELABORARE PUZ “ BARÀTOK KERTJE”

VOLUMUL 1

MEMORIU GENERAL



Beneficiar:

PRIMĂRIA MIERCUREA CIUC

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Sector 1, Bucuresti, B, 011981
Calea Floreasca 169, Et.3, Sector 1, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

Şef proiect:

Arh. Doina HARDA

Exemplar:

1



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

CUPRINS

I. DATE GENERALE	4
1. Date de recunoaștere a documentației	4
2. Obiectivul PUZ:	4
3. Surse documentare	6
II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII.....	7
4. Evoluția zonei	7
5. Încadrarea în localitate	8
6. Elemente ale cadrului natural	9
7. Elemente ale cadrului antropoc	10
8. Circulația	17
9. Ocuparea terenurilor	19
10. Echipare edilitară	20
11. Probleme de mediu	21
12. Opțiuni ale populației	22
III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	23
13. Concluzii ale studiilor de fundamentare	23
14. Valorificarea cadrului natural	23
15. Modernizarea circulației	27
16. Zonificarea funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici	30
17. Dezvoltarea echipării edilitare	37
18. Protecția mediului	38
19. Obiective de utilitate publică	40
IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE	43

Listă figuri:

Figură 1 Încadrarea în PUG	9
Figură 6 Accesibilitate. Încadrare	17
Figură 7 Profile stradale – existente	18
Figură 2 - Secțiune transversală - direcția SE – NV – Mănăstirea Franciscană	24
Figură 3 - Desfășurată - direcția E-V - Str. Câmpul Mare	25
Figură 4 - Perspectivă directă str.Câmpul Mare / Perspectivă frontală indirectă din str. Câmpul Mare	25
Figură 5 - Tipuri de perspective si conuri de vizibilitate - reper înălțime/volum - Mănăstirea Franciscană	26
Figură 8 - Profile stradale propuse - străzi principale	28
Figură 9 - Profile stradale propuse - străzi secundare	28
Figură 10 - Zona studiată prin PUZ	32
Figură 11: <i>Schema funcțională propusă prin PUZ</i>	35
Figură 12 - Tipuri de proprietate - circulația terenurilor	42

Tabele:

Tabel 1 Asigurarea nr. de parcări	29
Tabel 2 Reglementări existente, subzone funcționale propuse prin PUG:	33
Tabel 3 Bilanț teritorial, existent	33

I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: Plan Urbanistic Zonal „Barátok kertje”;
- Beneficiar: Primăria Miercurea Ciuc;
- Amplasament: Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 272 din 17.04.2025
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: mai 2026

2. Obiectivul PUZ:

Obiectul major al lucrării este întocmirea planului urbanistic zonal pentru întreaga suprafață în vederea asigurării **viabilizării zonei**.

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fara utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban. Pentru zonele marcate ca plan director pe plansa de reglementari urbanistice, se instituie obligativitatea întocmirii de PUZ, cu preluarea exacta a prevederilor din PUG pentru acea zona.

Planul de Urbanism General încadrează zona în **UL1 - zonă de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime**. Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban. Reglementarea urbanistică a zonei prevede utilizarea ei ca zonă rezidențială de către populație.

În acest context, zona rezidențială se referă la zone destinate locuirii, atât sub forma locuințelor individuale cât și a celor semi colective și colective (locuințe unifamiliale, locuințe duble, alipite și blocuri de locuințe), respectiv servicii aferente zonelor de locuințe și echipamentele publice aferente zonelor de locuit conform anexei nr. 1 al RLU PUG, dintre care în mod obligatoriu, se vor asigura spații, în ordinea descrescătoare a importanței, pentru:

- organizarea rețelei stradale prin căi de acces carosabile, pietonale
- organizarea rețelelor de echipare edilitare
- parcaje colective multietajate destinate locuitorilor
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement
- servicii aferente zonelor de locuințe - servicii de proximitate
- dispensar, cabinet medic de familie
- teren de sport, parc de cartier, loc de joacă
- mică piață agroalimentară
- instituții și servicii publice: creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite
- instituții de învățământ primară sau gimnazială
- bibliotecă, mediatecă, centru cultural
- spațiu de întrunire pentru asociația locatarilor
- sediul al asociației proprietarilor sau sediu ONG

În momentul de față, parcelarul reflectă activitatea preponderent agricolă cu dimensiuni și forme ale parcelelor ce urmăresc necesitățile agricole și resursele proprietarilor. Cu toate acestea, zona nu dispune în prezent de o rețea de circulație adecvată. Drumurile existente sunt de pamânt și nu permit o organizare corespunzătoare a circulației pentru un nou cartier rezidențial ceea ce impune ca obiectiv **trasarea unei rețele stradale eficiente**.

Având în vedere configurarea actuală a parcelării, aceea de parcelare specific funcțiunilor agricole în care proporția laturilor este mai mare de 1/3, nu se pot crea subzonele funcționale pentru funcțiuni rezidențiale. Este esențial a se avea în vedere parcele optime formă și dimensiune pentru construcția de locuințe. Din acest motiv, este imperativă o **viabilizare imobiliară complexă**, care implică dezmembrări, alipiri, relocări și transferuri ale dreptului de proprietate. Această activitate poate fi făcută prin prezența PUZ. Prin intermediul acestei viabilizări, zona va deveni mai atractivă pentru dezvoltare urbană, contribuind la creșterea calității vieții și la dezvoltarea economică a comunității locale.

Parcelarea se va respecta prevederile din RLU aferent PUG:

- în cazul parcelelor din subzonele destinate locuințelor individuale acestea vor fi de minim 500 de mp, sau 350 mp în cazul locuințelor alipite, duble.
- în zonele destinate investitorilor de locuințe colective parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare.
- în cadrul zonei reglementate, PUZ poate modifica limitele subzonelor față de cele din PUG, și va propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separat de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.

Principii de proiectare, care guvernează prestarea serviciului se va ghida spre un stil de viață cu următoarele caracteristici:

- **Loc pentru oameni** - zona va trebui să fie adaptat atât copiilor și familiilor tinere cât și vârstnicilor, să fie un loc în care omului îi place să se nască, să crească, să trăiască și să îmbătrânească frumos;
- **Locuri de muncă** - o economie circulară puternică și stabilă cu locuri de muncă de calitate, cu foaie de muncă bine calificată și respect reciproc;
- **Mobilitate** - locuitorii să aibă oportunitatea de a face mișcare fizică frecvent cu distanțe scurte de deplasare către destinațiile cotidiene, accesibilitate și șanse egale pentru toate mijloacele de transport;
- **Sănătate** - oportunitatea de a pune accent mai mare pe prevenție și susținerea echilibrată a sănătății mintale și fizice;
- **Calitatea aerului** - conservarea și valorizarea tramei verde-existente; Socializare - spații ce vor favoriza coeziunea socială, experiențele urbane și spații pro-pice interacțiunii;
- **Dezvoltare durabilă** - economie de energie, recuperarea apelor și a energiilor consumate, principiile regăsite în conceptul "green city";
- **Urbanism participativ** - actorii urbani "stakeholder" să fie informați și implicați; Mediul natural și ecologie - stilul de viață al locuitorilor or să tindă către o amprentă ecologică subunitară iar locuitorii lui să înțeleagă rolul fundamental al naturii ca și condiție pentru viața urbană;
- **Energie** - prin utilizarea lor, consumul de energie al clădirilor să fie aproape de zero sau să fie producătoare de energie și alte propuneri pentru diminuarea consumului energetic;

- **Hrană** - să promoveze rețelele alimentare scurte se încurajează asigurarea în spațiul public a piețelor zonale funcțiune care să permită come ul cu produse proaspete;

În vederea accesibilizării zonei, se va avea în vedere **alcătuirea de străzi noi** care vor respecta următoarele cerințe minime:

- La partea nord vestică , la limita intravilanului, respectiv la un segment din partea nord estică a zonei reglementată este propusă crearea inelului de "circulație, cu caracter de legătură, de categoria III. PUG prevede profil stradale cu caracter colector, de categoria III.A cu secțiune de 18,00 m, III.B secțiune de 21,00m respectiv profil cu caracter de folosință locală, de categoria IV cu secțiunea de la 9,00 până la 13,00 inclusiv.
- Având în vedere că strada Câmpul Mare de pe care se face accesul în momentul de față este aglomerată în prezent zona „Barátok kerje” se caracterizează prin lipsa parcărilor. Prin organizarea rețelei stradale prin căi de acces carosabile, pietonale se vor propune profile de străzi cu circulație pe două benzi, cu secțiunea depinzând de categorie. Străzile colectoare vor fi cu secțiunea III prevăzută de PUG, cele locale cu secțiunea IV A, B, C, D. În vederea organizării profilelor stradale se va consulta Anexa nr.6 al RLU aferent PUG.
- Se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcuri pentru fiecare funcțiune în parte, conform anexei nr. 2 al RLU PUG.

În ceea ce privește **rețelele edilitare**, PUZ va identifica posibilitatea de racordare și implementare a rețelilor de utilitate publică precum apă, canalizare, pluvială, electrice, de distribuția gazului și de telecomunicații. Utilitățile vor fi dispuse în mod obligatoriu în infrastructura stradală , subteran, pe domeniul public.

Spațiile verzi vor respecta prevederile RLU PUG pentru zonele rezidențiale UL1 (vezi extras RLU anexat la CU) privind suprafețele de spații verzi minime.

3. Surse documentare

În cadrul studiului s-au preluat prevederile cuprinse în documentațiile de urbanism elaborate anterior:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Miercurea Ciuc și Regulamentul General de Urbanism aprobate prin HCL nr. 367/2018;

La baza elaborării prezentului PUZ stau în principal:

Regulamentul Local de Urbanism se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/1991, modificată și republicată, privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, cu Normele metodologice de aplicare a Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, precum și cu celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului, printre care se menționează:

- Constituția României;
- Codul Civil;
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare
- Legea nr. 254/2022 pentru modificarea și completarea Legii fondului funciar nr. 18/1991 și a altor acte normative

- Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Ordonanța de Urgență nr. 57/3.07.2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr.33/1994 privind expropriere a pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 41/1995 pentru aprobarea O.G. nr.68/1994 privind protejarea patrimoniului cultural național;
- Legea nr. 422/18.07.2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu completările și modificările ulterioare, actualizată;
- Ordonanța de Urgență nr. 195/22.12.2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 138/27.04.2004 (republicată) privind îmbunătățirile funciare;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.213/1998 privind bunurile de proprietate publică, înlocuit parțial de Codul administrative 2019 și Codul Civil din 2009;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;

La elaborarea prezentei documentații s-au analizat și interpretat datele furnizate de beneficiarul lucrării privind tema de proiectare.

Studii de fundamentare întocmite anterior sau concomitent PUZ:

- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;

II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

4. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei în contextul țesutului urban al Municipiului Miercurea Ciuc.

Miercurea Ciuc este reședința și cel mai mare oraș al județului Harghita, județ format pe teritoriul scaunelor Odorhei și Ciuc, două dintre cele șapte scaune secuiești istorice. Scaunul Ciucului se situează în estul Transilvaniei. Zona este locuită încă din epoca de bronz, drept mărturie fiind părți de așezări descoperite în împrejurimile satelor Jigodin și Păuleni Ciuc.

Zona studiată este amplasată în partea de nord-est a municipiului Miercurea Ciuc, într-un areal situat la limita dintre țesutul construit existent și suprafețele utilizate anterior în principal în scop agricol.

Din punct de vedere al utilizării terenurilor, perimetrul analizat a fost caracterizat prin exploatare agricolă și printr-un parcellar rezultat din divizarea proprietăților, cu dimensiuni și forme variabile, fără o structură stradală definită și fără echipare edilitară corespunzătoare. Ocuparea cu construcții a fost redusă, dezvoltarea realizându-se punctual, în corelare cu accesurile existente.

Evoluția urbană a municipiului a determinat extinderea zonelor de locuințe către aceste suprafețe periferice, în special în vecinătatea infrastructurii rutiere existente și a zonelor rezidențiale constituite. În acest context, prin Planul Urbanistic General al municipiului Miercurea Ciuc, teritoriul a fost încadrat în unități teritoriale de referință care prevăd dezvoltarea locuirii cu regim redus de înălțime și a funcțiunilor

complementare, cu condiția reglementării prin Plan Urbanistic Zonal.

Structura funciară fragmentată, lipsa unei rețele de circulație interne și absența infrastructurii tehnico-edilitare au limitat realizarea unor intervenții unitare, fiind necesară stabilirea cadrului de reglementare la nivel de ansamblu. În prezent, zona se caracterizează printr-un stadiu incipient de transformare funcțională, determinat de corelarea prevederilor documentațiilor de urbanism cu solicitările de construire și cu necesitatea realizării infrastructurii publice.

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal are ca scop stabilirea organizării spațiale, a rețelei de circulație și a condițiilor de echipare edilitară, în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General și cu caracteristicile terenului.

5. Încadrarea în localitate

Locația propusă pentru implementare este: **Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 272 din 17.04.2025.**

Terenul ce a generat PUZ (cf. C.U. nr. 272 din 17.04.2025) este situat în intravilanul localității și are cca. 26 ha.

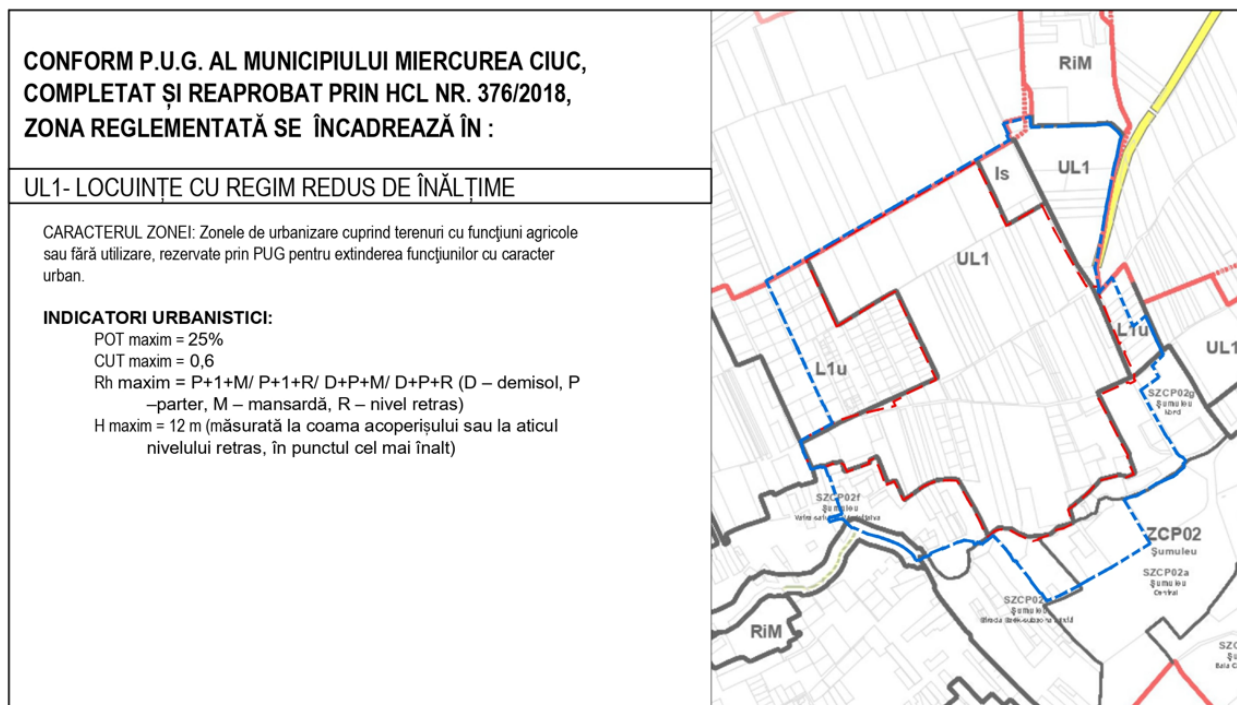
Terenul propus spre reglementare prin Caietul de Sarcini este identificat prin PUG al Municipiului Miercurea Ciuc aprobat cu HCL nr. 376 din 2018 prin **zona UL1**.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, pe **partea nord - estică a orașului**, în **zona de urbanizare, UL1 — Locuințe cu regim redus de înălțime** cu obligație de PUZ de reparcelare cu restructurare suprafețe industriale, instituții și servicii respectiv cu funcțiuni mixte locuințe și servicii sau comerț și de zone cu locuințe de toate tipurile, care nu fac obiectul prezentei proceduri.

Pe partea **nord vestică** zona studiată este delimitată de zona locuințe, subzona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1u, limita intravilanului municipiului respectiv de o zonă și subzonă de instituții și servicii - Is - Baza hipică.

Pe partea **nord estică** de o zonă și subzonă de instituții și servicii - Is, zona de urbanizare, subzona locuințe cu regim redus de înălțime — UL1, zona locuire subzona locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1u, de zona construită protejată -ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02g — Sumuleu Nord.

Pe partea **sud estică** de zona construită protejată - ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02g — Sumuleu Nord, de zone cu locuințe de toate tipurile, de zona construită protejată – ZCP02 Sumuleu, subzonele SZCP02a - Sumuleu Central și SZCP02g — Sumuleu subzona cu profil rezidențial. Pe partea sud vestică de zona construită protejată - ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02f - Sumuleu Vardotfalva, vatra satului, zona de urbanizare, subzona locuințe cu regim redus de înălțime — UL1.



Figură 1 Încadrarea în PUG

6. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este amplasată în cadrul depresiunii Ciucului, unitate geomorfologică intramontană caracterizată prin suprafețe relativ plane, cu pante reduse și condiții favorabile dezvoltării așezărilor umane. Amplasamentul se situează într-un areal fără accidente naturale majore, terenul prezentând o morfologie uniformă, cu declivități reduse.

Din punct de vedere geologic și geotehnic, conform studiului de specialitate elaborat pentru amplasament, stratificația terenului este alcătuită dintr-un strat vegetal superficial, urmat local de depozite argiloase, iar în adâncime de formațiuni granulare constituite din nisipuri și pietrișuri cu bolovăniș, caracteristice teraselor aluvionare. Aceste formațiuni asigură condiții favorabile de fundare pentru construcții uzuale.

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat în forajele executate până la adâncimea investigată, fiind indicată prezența unui orizont acvifer situat la adâncimi mai mari. Condițiile hidrogeologice nu evidențiază fenomene de băltire permanentă sau drenaj deficitar la nivelul terenului analizat.

Capacitatea portantă a terenului este ridicată, valorile determinate în cadrul studiului geotehnic indicând posibilitatea realizării construcțiilor cu soluții uzuale de fundare, fără necesitatea unor lucrări speciale de îmbunătățire a terenului, în condițiile respectării recomandărilor tehnice specifice fiecărui amplasament.

Din punct de vedere al riscurilor naturale, amplasamentul nu se încadrează în zone cu potențial de

alunecări de teren, nu prezintă risc semnificativ de inundabilitate și se situează într-o zonă cu hazard seismic corespunzător caracteristicilor generale ale municipiului. Categoria geotehnică a amplasamentului este încadrată la nivel redus de risc.

Din punct de vedere climatic, zona se înscrie în climatul temperat-continental specific depresiunilor intramontane, caracterizat prin ierni reci, veri moderate și regim pluviometric distribuit relativ uniform, condiții care nu generează constrângeri majore pentru dezvoltarea urbană.

Elementele cadrului natural evidențiază un amplasament cu caracteristici favorabile organizării spațiale și realizării infrastructurii, cu necesitatea menținerii echilibrului dintre suprafețele construite și spațiile verzi în vederea asigurării calității mediului construit.

7. Elemente ale cadrului antropic. Monumente din zona studiată și proximitatea acestora

Scurt istoric privind zona studiată

Prima atestare a localității datează din 1332 - 1337 cu numele de Sumlov. Prima biserică cu hramul „Sfântul Petru și Pavel” a fost construită în secolul 12 după cum rezultă din cercetările arheologice preventive efectuate în perioada 2003 — 2005. De parohia romano-catolică din Șumuleu aparține orașul Miercurea Ciuc (până în 1752), Toplița Ciuc (până în 1908), Cioboteni, Vardotfalva și Șoimeni. Numele localității derivă din cuvântul „som” (ungurește) — „corn” (românește) ca și numele localității Șimleul Silvaniei (jud. Sălaj), însemnând „loc cu corniș”. Originea acestui toponim este explicat din limba slavă de Mór Petri, János Melich, Nicolae Drăganu, Elemér Mór, dintr-un apelativ maghiar Liebhardt, G. Kisch și mai târziu de János Melich, Lőrincz Szász, Lajos Kiss iar conform explicației lui Zoltán Gombocz toponimul are ca etimon cuvântul som de origine turcă „sum”(corn) format cu sufixul -laq și are ca sens „somos hely”(loc cu corniș).

Aflându-se la intersecția drumurilor comerciale care lega Moldova de Transilvania prin pasul Ghimeș și drumul dinspre Brașov, oferind o dezvoltare aparte, devine centrul administrativ și religios al scaunelor secuiești Ciuc, Gheorgheni și Cașin. Datorită acestui fapt au stabilit aici călugării franciscani la sfârșitul secolului XIV începutul secolului XV., de obicei călugării franciscani se stabileau în zonele urbane. Acest rang de centru administrativ și comercial al zonei a fost diminuat odată cu înfăptuirea orașului Miercurea Ciuc, dar rămânând în continuare centrul religios al zonei.

Șumuleu Ciuc (în maghiară Csíksomlyó, în germană Schomlenberg) a fost până în 1959 o comună formată din trei sate din județul Harghita. Din anul 1959 a devenit un cartier al orașului Miercurea Ciuc. Până 1876 a fost reședința executivă a Scaunelor Ciuc, Gheorgheni și Cașin. Comuna s-a format ca urmare a unirii satelor Vardotfalva, Șumuleu în 1850, și Cioboteni în 1941. De fapt denumirea de Șumuleu este folosită la denumirea împreună a localităților Várdotfalva și Csobotfalva (Cioboteni). În listele de taxe (1567, 1576), listele militare (1602, 1614, 1619, 1642 etc.) și în hărți militare (1788) nu apare denumirea de Șumuleu, doar Várdotfalva și Csobotfalva separat. Se poate urmări destul de clar prin hărțile militare evoluția, cum numele de Șumuleu este atribuit localității Várdotfalva și o parte din Cioboteni. În prima hartă (realizată între 1766-1773) nu apare denumirea de Șumuleu, în a doua (realizată între 1806-1869) apare la hotarul localităților sus-numite, iar în cea de a treia (realizată între 1869-1887) hartă apare cu numele de Várdotfalva (Șumuleu-Várdotfalva).

Șumuleu-Ciuc este un loc de pelerinaj al secuilor, și a romano-catolicilor. În fiecare an, în sâmbăta Rusaliilor, catolicii din Secuime și Moldova, dar și din alte părți, vin în pelerinaj la biserica Sfântei Fecioara

Maria din Șumuleu-Ciuc și înconjoară în procesiune dealul Șumuleu-Vic, la coborâre împodobindu-și steagurile cu crengi de mesteacăn.

Monumente aflate în zona studiată prin PUZ:

Conacul Mikes – Cod LMI HR-II-m-B-12742 Fostul conac Mikes, azi casa Erdély Péter

Despre existența domeniului din Șumuleu a familiei Kálnoki avem din 1647 (divizionar dintre Kálnoki Istvan și Vitéz Lászlóné Károly Zsófia) când sunt pomenite domeniile succedate de la Becz (familie nobiliară însemnată din Ciuc în sec. 15-16) Tamásné (Beldi Anna după al doilea soț). Aceste domenii prin Kálnoki Zsuzsanna (soția lui Mikes Kelemen căpitan suprem al scaunelor secuiești Ciuc, Gheorgheni și Casin) au devenit Mikes. Această familie a făcut foarte multe donații pentru mănăstire respectiv pentru parohia din Șumuleu.

Conacul respectiv domeniul este foarte bine descris într-un inventar realizat în 1698 februarie 18 - martie 27, Din inventar reiese ca conacul se situa pe lângă drumul comunei (str. Szék de astăzi) având vecinătățile spre est domeniul pustiu a lui Lazăr Ferencz (de Szárhegy) spre nord câmpul satului. Poarta se situa la vest. Pe domeniu se aflau mai multe clădiri: conacul, 3 case cu pivnițe, casa administratorului, grânare, grajduri pentru animale, șure etc. Conacul propriu zis avea un pridvor, 3 camere, o bucătărie, o cămară și o toaletă, clădit din bârne de brad învelit cu lut și nuieră, era acoperit cu șindrilă. De la familia Mikes, în 1891 domeniul a fost cumpărat de Pal Gabor, care a reparat vechiul conac, păstrându-i forma. Cei doi ploi uriași au fost plantați în 1892. Azi conacul se află în posesia lui Erdély Peter.

Monumente aflate în proximitatea zonei studiate prin PUZ:

Conacul Fodor – Sit arheologic – Locuire neolitică de la Miercurea-Ciuc:

Familia Fodor (nobili care apar în zona Ciucului în sec. 18) a construit conacul la capătul vestic al localității Cioboteni la sfârșitul secolului XIX, pe locul unui conac mai vechi de secol XVI-XVII (cum rezultă din materialele arheologice descoperite în zonă). Casa Fodor a fost clădită pe un sit arheologic foarte important din punct de vedere științific.

Fosta școală confesională a mănăstirii franciscane mai târziu casa de copii "Domokos Pal Péter" – Cod LMI HR-II-m-B-12746 Fosta școală confesională a mănăstirii franciscane;

Construcția a fost clădită în secolele XVII-XIX pe locul vechilor clădiri al școlii franciscane. Dintre putinele informații referitoare la școala mănăstirii franciscane din secolul XVI. avem date istorice ca la sfârșitul anilor 1500 a prins contur aici un gimnaziu. La începutul secolului XVII clădirile erau încă construite din lemn.

Primele date istorice sigure despre existența gimnaziului din Șumuleu le avem din 1647. Clădirea din piatră a gimnaziului a fost ridicată în prima jumătate a secolului XVIII.

În 1738 gimnaziul este pomenit cu cei circa 300 de elevi care studiază aici. Școala a funcționat după sistem iezuit până la 1773, sistem care a fost înlocuit apoi de cel piar. A fost cea mai însemnată școală pentru franciscani din Transilvania, în secolul XVIII Despre teatrul religios al elevilor avem cunoștințe din anul 1721.

În 1913, după ce gimnaziul catolic se mută în noua clădire din oraș, este cumpărat de Composesoratul Bunurilor Private din Miercurea-Ciuc și folosit ca orfelinat. După naționalizare își continuă funcțiunea de Casă de copii, iar după retrocedare, în anii 2000, este folosit ca și colegiu pentru tineri sub tutela Fundației Sf. Francisc din Deva.

Drept consecință a diferitelor extinderi și intervenții, clădirea are azi un aspect auster, cu fațadă simplă, fără decorațiuni, creând un fundal pentru această zonă centrală sub poalele muntelui Șumuleului Mic.

Fostul sediul al Scaunului Ciuc – Cod LMI HR-II-m-B-12743 -azi Spitalul de Boli Infecțioase:

Cu ocazia ședinței nobilimii din 21. mai 1810 se decide amplasarea unui Sediu permanent al Scaunelor Ciuc-Gheorgheni-Casin. Piatra de temelie se depune abia în 1828, lucrările de construcții curg anevoios, ele durează până în 1841. Constructorii - maiștri vienezi sunt aduși de primarul Balast Jozsef, după ce i-au terminat conacul din Imper.

Odată cu desfacerea scaunelor din 1876 și instaurarea sistemului comitatelor clădirea își schimbă funcțiunea: devenind proprietatea bisericii, devine colegiul gimnaziului catolic. După 1911 aici funcționează institutul pedagogic; în 1920 va fi naționalizat, intrând în proprietatea statului român se înființează aici ȧșătoria „Stabiliment”, după falimentul acestuia urmând să fie folosită ca locuință. Din anii 1930 dă loc primului muzeu al regiunii. Funcționează ca maternitate, școală populară „Kaláka”, și în final din 1949 spital, astăzi secția de boli contagioase a Spitalului Județean.

Clădirea în stil baroc clasicizant, construit inițial în formă de „L”, extins mai târziu cu aripa sudică a suferit simplificări la ancadramentele ferestrelor. Cu urme de intervenții din diferite perioade de schimbări funcționale, se află azi într-o stare renovată.

Clădirea Kalot – Cod LMI HR-II-m-B-12744 Casa Kalot - asociația Caritas - trei corpuri legate prin galerii acoperite:

În 1940, la inițiativa prim ministrului Ungariei, Teleki Pal, s-a hotărât extinderea în Transilvania a mișcării KALOT (școală populară a organizației tinerilor catolici) fondat de iezuitul Kerkai J. Astfel, a demarat o activitate de instruire și educare în rândul tinerilor cu scopul de a dezvolta o generație de conducători ai satelor din regiune, precum ocrotirea tradițiilor populare.

Primul an de școală s-a desfășurat în clădirea școlii elementare a Șumuleului. Între timp renumitul arhitect transilvănean Kós Károly a fost rugat să întocmească planurile unui complex de clădiri destinate acestei mișcări. Conceptul de bază al arhitectului a fost o înșiruire a trei elemente componente esențiale ale satului, școala, biserica, locuința — trei corpuri de clădire legate cu porticuri deschise-acoperite. Terenul a fost oferit de franciscani. Construcția a început în toamna anului 1942. Primul corp de clădire terminat a fost cel estic școală propriu-zisă, aici au continuat în 1943 activitățile de atelier de sculptură în lemn și producție de mobilier în serie mică conduse de sculptorul Szervácziusz Jenő. În aripa nordică a etajului sa amenajat locuința directorului, sub ea se afla sala de mese, restul spațiilor fiind săli de lectură. Corpul de locuință, cel vestic, a fost folosit ca bucătărie la demisol, birouri și săli de studii la parter. Capela din mijloc și a păstrat funcțiunea inițială, fiind folosit concomitent ca sală festivă. Construcțiile s-au terminat cu puțin înainte de sfârșitul anului 1943.

Clădirea după război și-a pierdut funcțiunea inițială, devenind școală orfelinatului, reajungând după 1990 în proprietatea bisericii catolice, mai precis a organizației Caritas. Extinsă în 1997, cu o aripă complexă de tip hotelier pe partea nordică, astăzi funcționează integrat în Centrul de Studii Jakab Antal.

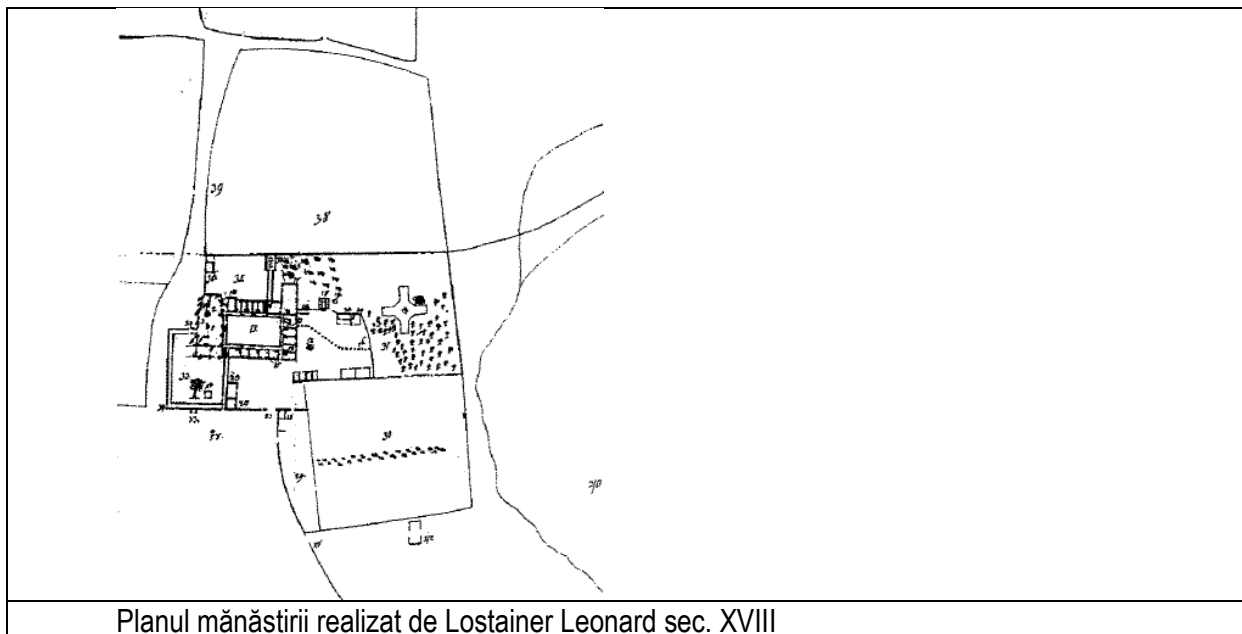
Mănăstirea și Biserica franciscană - Cod LMI HR-II-a-A-12745 Mănăstirea Franciscană

Mănăstirea aparține franciscanilor observanți. Hramul ei fiind acela al Sf. Maria.

Reperul de înființare este dat de atestarea mănăstirii franciscane de la Bacău, din anul 1400, față de care era considerată mai veche.

Ansamblul a cuprins o biserică de piatră, dispusă la vest (lungimea totală de 14 stânjani, aprox. 25-26,5 metri, din care nava 15,5 metri, sanctuarul 9,5 metri; lățimea de 5 stânjani, aprox. 8,5-9,5 metri, din care nava 8,5 metri, sanctuarul 7,5 metri). Clopotnița fusese plasată spre sud, la îmbinarea navei corul, deasupra sacristiei. S-au avansat apropieri între arhitectura ei și a mănăstirii de la Teiuș. Fațada de vest era dotată,

deasupra portalului, cu două ferestre gotice între care era pictat o uriașă Răstignire, încadrată de Sf. Fecioară, Sf. Ioan și Sf. Francisc, sub care se găsea o mare inscripție latină, cu litere gotice (Ad honorem Domini Nostri Jesu Christi / MCCCCXXXVIII). Un castru era dezvoltat către sud. El s-a conservat cu unele modificări până astăzi. Un document papal din 1444, dezvăluie faptul că mănăstirea avea mari nevoi de reparare și dotare, drept pentru care ii s-au îngăduit privilegiile de pelerinaj și acordare de indulgențe. Cum atesta și cronosticonul deasupra portalului, la 1448 s-a terminat construirea bisericii (sau la acea dată s-a executat o lucrare de restaurare). Privilegiile ei, emise de către regii Matia Corvin și Ludovic al II-lea, au fost confirmate și de către principii Gabriel Báthory (1605), Gabriel Bethlen (1617), și Gheorghe Rákóczi I (1636). În 1529 este distrusă de oștile moldovene. În anul 1535 viețuiau în ea 14 călugări. În iulie 1552 și septembrie 1553 a fost incendiată din nou de trupele lui Iliș Rareș, voievodul Moldovei. În 1563 se găseau doar opt călugări în ea, 1572, șapte, din care patru preoți și trei frați, în 1586, un singur preot, cu rol de gardian și doi frați. Batorești i-au acordat subsidii importante și dreptul călugărilor ei de a predica în tot principatul, avantaje care au contribuit la revigorarea ei. În 1591 este atestat zidul de piatră care o înconjură. În 1602 erau deja 12 călugări în mănăstire. Tot atunci se specifică starea precară a clădirilor, în care tiglele au căzut și ferestrele sunt sparte. În 1603 este jefuită cumplit de către partizanii calviști ai lui Moise Székely. La 1624 apare ca părăsită și administrată de laici. Prin intervenția la principe a lui Ștefan Petki (căpitan suprem al scaunelor secuiești Ciuc, Gheorgheni și Casin), a scăpat de la jefuire și demolare. În 1626, Ioan Văradi, împreună cu alți șapte călugări, repopulează mănăstirea. Sub conducerea gardianului, Cazimir Domokos au loc o serie de lucrări de restaurare atât la biserică cât și la mănăstire. La 1658, prin donația lui Ioan Pálfalvi, episcop de Oradea, este clădit un altar al Sf. Francisc, într-o capelă separată. În 1661 cu ocazia atacului de reprimare al oștirilor turco-tătare împotriva scaunelor secuiești Ciuc, Gheorgheni și Casin, mănăstirea și biserica a fost pustiită, biserica a fost incendiată și tot inventarul ei s-a pierdut, cu excepția unei statui a Fecioarei (data bilă probabil în a doua jumătate a sec. al XV-lea — începutul sec. al XVI-lea). Statuii Sf. Fecioare i se atribuiau (și se atribuie și în momentul de față) puteri tămăduitoare. Un rol important l-au deținut, în anii care au urmat, călugării franciscani veniți din provincia Bosniei. Între anii 1655-1666, 1681-1687 își desfășoară aici activitatea cunoscutul om de cultură, călugărul franciscan Ion Căianu (întemeietorul tipografiei din mănăstire în 1675). În a doua jumătate a secolului XVII, în urma unui incendiu, biserica este renovată: se refac bolțile, tribuna, se supraînălță clopotnița, se instalează un ceas, două statui, a Sf. Caterina și a Sf. Barbara. Planul de la sfârșitul sec. al XVIII-lea (1776-1777), realizat de Lostainer Leonard, ne indică un clastru dezvoltat pe axa nord-sud, delimitat riguros spre nord de către biserică. O singură încăpere, în colțul său de sud-est, depășește cu mult planul careului, spre est (este vorba de pivnița mănăstirii, fiind „numărat cu 11, de fapt aceasta încăpere s-a păstrat elemente medievale - ușa de intrare și fereastra de aerisire fiind sculptate în stil gotic -). Un alt perimetru cu construcții (Nr. 17 - fântâna, 18 - grătar, 19 groapă cu gheață, 20 - berărie), bine delimitat, se alipea spre sud. Latura de vest și o parte a celei de nord a bisericii intrau într-un alt careu (cimetierium — țințir nr. 32), înconjurat de zidul de incintă dublă (sau cu foișor nr. 34). Spre est avem de-a face cu o altă delimitare suplimentară + [35 — grădină de mazăre; 36 - livadă). Ea era înconjurată de un zid de incintă, dotat cu guri de tragere. Tunuri mici au și fost folosite în evenimentele de la sfârșitul secolului al XVII-lea (1661; 1694) și începutul secolului al XVIII-lea (1705). Spre sud și sud-vest de clastru în planul lui Lostainer Leonard apare o livadă mare (31) și o livadă mare (31) și o grădină de legume (38). În 1675 la vest de clastru a fost înființată o tipografie, de către Ion Căianu.



În 1682, biserica este extinsă către nord, prin includerea a două capele (Sf. Francisc și Sf. Mihail), aceste extinderi au fost sfințite de arhiepiscop. În anul 1705 biserica și mănăstirea a fost jefuită de soldații armatei habsburgice, cu ocazia evenimentelor din aceea perioadă. Refaceri și restaurări au avut loc în anii 1770, 1777 și 1779. În anul 1732 o criptă este săpată în corul vechii biserici, capela Sf. Francisc și bolta navei au fost făcute în anul 1733. Curtinele fortificate au fost reparate în 1734, aripile mănăstirii s-au refăcut în anii 1758, 1770, 1777, 1779, iar în anul 1798 a avut loc o reînnoire a laturii de nord a lăcașului.

Încă din 1754 se pusese problema ridicării unei noi biserici, eventual pe un nou amplasament. S-a adoptat proiectul bisericii din Féltnémet (Ungaria), dar cu cor mai mare. În anul 1795, superiorul mănăstirii, Absolon Borbély inițiază construcția bisericii de azi. Până în 1804 sunt elaborate mai multe variante planimetrice.

Piatra de temelie este așezată în 18 aprilie 1804, în prezența arhitectului din Târgu Mureș, Konsztantin Schmidt. Până în 1823, pe șantierul de construcție a bisericii se perindă o seamă de meșteri: dulgherul György Simonfii din Reghin (1809), meșterii Kantani (1815), János Erdélyi, Peter Gábor etc. Cele două turnuri clopotniță sunt definitivare de meșterul Michael Landt din Bistrița, iar învelitoarea din tablă, de brașoveanul Michael Ketzhofer. Corul este isprăvit în 1824, de meșterul Antal Pfeifer din Gheorgheni. Biserica mănăstirii este o construcție monumentală ce are lungimea sanctuarului de 18 metri, lățimea de 14 metri și înălțimea de 15 metri. Nava măsoară 40 metri în lungime, 22 metri lățime și 18 metri înălțime. Amvonul se datorează pictorului Miklós Papp, realizat în 1835. Altarele Sf. Ignațiu de Loyola, Sf. Ana și Sf. Ioan Botezătorul sunt realizate între 1838-1840. Lucrările sunt de factură barochizantă. Lăcașul, cu aspectul unui baroc clasicizant, are o navă rectangulară amplă, cu sanctuar alungit decroșat și două turnuri în fațada apuseană. Interiorul este boltit semicilindric pe arce dublu, la navă și cu o semicalotă la absida altarului marcată de patru segmente de arc. Monumental și cu aspect baroc, altarul principal cuprinde o valoroasă statuie de secol XVI, a Madonei cu pruncul Isus în glorie, de aspect gotic tardiv, în maniera epigonilor lui Veit Stoss, cu unele influențe renașcentiste.

Din vechiul monument medieval nu s-a mai conservat aproape nimic. Din vechiul complex medieval se păstrează câteva fragmente de construcții înglobate în noile construcții – o parte din latura sudică a

bisericii medievale refolosită în latura sudică al actualei biserici, pivnița mănăstirii în latura sud estică al clădirii cu ancadrament de ușă și fereastră în stil gotic ne indică faptul ca pivnița medievală a fost refolosită, unele zidării al mănăstirii pot fii medievale, dar în lipsa cercetărilor de parament aceste zidării nu pot fii delimitate foarte clar în acest moment. În cursul anului 2007 cu ocazia amplasării unei conducte de apă, sub drumul actual al străzii Szék au fost identificate fragmente din fundațiile zidului de incintă (latura nordică) al mănăstirii. Vechile capele au fost demolate, iar materialul de construcție a fost integrat noii biserici. O nouă criptă, alăturată celei vechi, a fost săpată în anul 1838. Formele actuale au fost defnivate în anul 1876. Biserica a fost pictată în anul 1911, de către Filop Urbânszky, iar vitraliile aparțin atelierului lui Richard Schlein din Grottau(1905). În anul 1948 biserica a fost ridicată de papă la rang de basilica minor. Este cel mai important loc de peleniraj romano catolic din provincie.

Protectia patrimoniului arhitectural

O parte din zona de S-E, reglementată prin prezentul PUZ este afectată de zonele de protecție a două monumente istorice de interes local (categoria B), situate atât în cadrul ariei studiate prin PUZ, cât și în vecinătatea imediată a acesteia. Zonele de protecție au fost preluate din PUG Miercurea Ciuc, in vigoare, si sunt delimitate parțial pe limite cadastrale, conform reglementărilor în vigoare și avizelor Direcției Județene pentru Cultură Harghita.

Monumentele generatoare a zonelor de protecție sunt:

1. **Fostul conac Mikes, azi casa Erdély Péter** (Cod LMI: HR-II-m-B-12742) – str. Szék nr. 141.
2. **Casa Kalot - asociația Caritas** (Cod LMI: HR-II-m-B-12744) – ansamblu format din trei corpuri legate prin galerii acoperite, str. Szék nr. 147.

În conformitate cu bunele practici de conservare și regulamentele de urbanism specifice zonelor protejate, se instituie următoarele **condiționări**:

Regimul de avizare: Orice intervenție (construire, reconstruire, modificare, extindere, desființare, împrejmuire sau schimbare de destinație) este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii, prin serviciile deconcentrate.

Insertii noi: Noile construcții trebuie să respecte scara monumentelor și să nu concureze vizual cu acestea. Se va acorda o atenție deosebită retragerilor față de limitele proprietății și alinierii la cornișă, pentru a nu obtura perspectivele valoroase spre fostul conac Mikes și ansamblul Casei Kalot.

Cromatică și materiale: Se interzice utilizarea materialelor de finisaj străine contextului istoric (ex: PVC pentru tâmplărie, culori stridente, tablă lucioasă). Se recomandă tencuieli minerale, învelitori mate și tâmplării din lemn.

Elemente tehnice: Toate bransamentele și rețelele edilitare noi vor fi realizate obligatoriu în regim îngropat. Este interzisă amplasarea pe fațadele vizibile din spațiul public a unităților de climatizare, a antenelor satelit sau a cablajelor aeriene.

Prin amplasarea și configurarea volumetrică a construcțiilor se vor proteja **perspectivele stradale către monumentele istorice din zonă**, în special către:

- ansamblul **Mănăstirea Franciscană**
- biserica mănăstirii franciscane „**Vizita Mariei la Elisabeta**”
- fostul **Conac Mikes**
- ansamblul **Casa Kalot**

- fosta **școală confesională a mănăstirii franciscane**
- fosta **sediul scaunului Ciuc**
- Concul Fodor

Construcțiile noi nu vor obtura sau diminua percepția stradală acestor repere urbane.

În cazul parcelelor situate pe direcții de vizibilitate către aceste monumente, se pot solicita **studii de inserție urbană** sau **simulări volumetrice**.

Protecția patrimoniului arheologic

În zona studiată prin PUZ, la sud de zona reglementată, sunt identificate două situri arheologice **Sit arheologic Conac premodern (Kálnoki)** și **Sit arheologic Conacul Mikes** a căror zonă de protecție nu se suprapune cu zona reglementată.

În zona reglementată este identificat **Situl arheologic de locuire neolitică de la Miercurea Ciuc – Fodorkert**. Familia Fodor (nobili care apar în zona Ciucului în sec. 18) a construit conacul la capătul vestic al localității Cioboteni la sfârșitul secolului XIX, pe locul unui conac mai vechi de secol XVI-XVII (cum rezultă din materialele arheologice descoperite în zonă). Casa Fodor a fost clădită pe un sit arheologic foarte important din punct de vedere științific.

Acesta beneficiază de o zonă de protecție proprie, instituită pentru conservarea potențialului științific și arheologic al subsolului.

Restricții și măsuri obligatorii:

Regimul de autorizare: Orice lucrare de construire, modificare sau infrastructură care presupune intervenții asupra solului și subsolului este condiționată de obținerea avizului Ministerului Culturii, prin Direcția Județeană pentru Cultură. Autorizația de construire se emite doar după parcurgerea etapelor de cercetare arheologică necesare.

Diagnosticul arheologic preventiv: Înainte de orice lucrare de excavație, este obligatorie realizarea unui diagnostic arheologic prin sondaje intruzive, cu scopul de a confirma sau infirma prezența vestigiilor neolitice în zonele afectate direct de construcții.

Supravegherea arheologică: Toate lucrările care implică dislocări de pământ (fundații, rețele tehnico-edilitare, sistematizare verticală, drumuri) se vor desfășura obligatoriu sub supraveghere arheologică de specialitate, realizată de personal atestat înscris în Registrul Arheologilor din România.

Descărcarea de sarcină arheologică: În cazul în care în urma diagnosticului sau a supravegherii sunt identificate vestigii, se va trece la cercetarea arheologică preventivă. Finalizarea acestora și obținerea *Certificatului de descărcare de sarcină arheologică* sunt obligatorii pentru eliberarea terenului în vederea construcției.

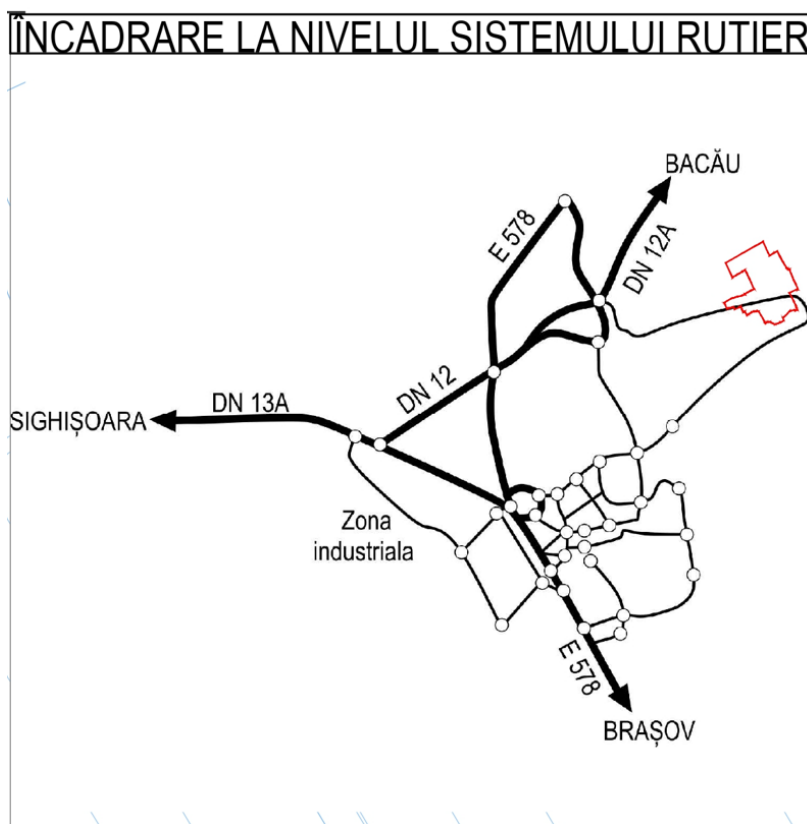
Interdicții privind modificarea reliefului: Se interzic lucrările de nivelare masivă, decapările sau orice formă de alterare a solului care nu sunt precedate de documentare arheologică, pentru a preveni distrugerea straturilor de cultură neolitică.

Procedura descoperirilor fortuite: În cazul identificării accidentale a unor obiecte sau structuri cu caracter istoric, lucrările vor fi sistate imediat, iar beneficiarul are obligația legală de a anunța în termen de cel mult 72 de ore Direcția Județeană pentru Cultură sau Primăria locală și de a asigura paza și conservarea descoperirilor până la sosirea specialiștilor și emiterea unei decizii oficiale.

8. Circulația

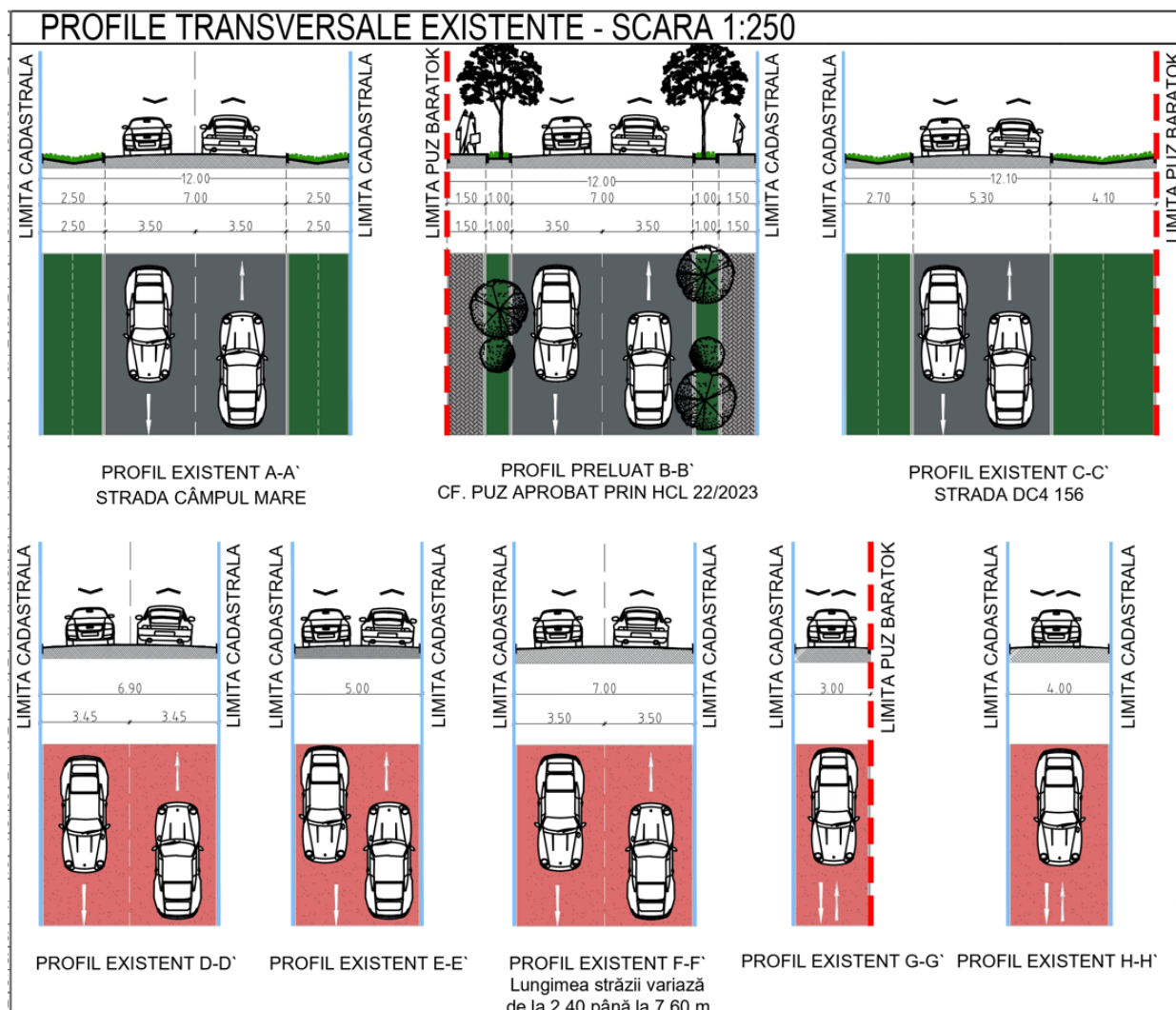
Zona studiată este deservită de rețeaua de circulație existentă a municipiului Miercurea Ciuc prin intermediul străzilor situate la limita perimetrului și în vecinătatea acestuia, care asigură legătura cu rețeaua principală de mobilitate urbană.

Circulația principală se desfășoară de-a lungul străzii Câmul Mare și DC4 156, acestea, împreună cu Str. Huba Vezer fiind singurele străzi asfaltate de pe sit.



Figură 2 Accesibilitate. Încadrare

Accesul către locuințele existente se poate face direct din strada Câmplu Mare, din str. Str. Huba Vezer, DC4 156 sau străzi adiacente str. Câmplu Mare, cu profile detaliate în secțiunile de mai jos:



Figură 3 Profile stradale – existente

Accesul auto la amplasament se realizează în principal din trama stradală existentă aferentă zonelor de locuințe situate în proximitate, precum și prin drumuri locale cu caracter agricol sau de exploatare, cu profil variabil și amenajare neuniformă. Aceste trasee nu asigură o structură de circulație coerentă la nivelul întregii suprafețe analizate.

Rețeaua internă de circulație este slab dezvoltată, fiind caracterizată prin trasee discontinue, lățimi neuniforme și lipsa elementelor specifice străzilor urbane, respectiv trotuare, spații pentru circulația bicicletelor și zone de staționare organizate. Configurația parcelarului existent nu a permis formarea unei trame stradale regulate.

Circulația pietonală se desfășoară preponderent pe traseele rutiere existente, fără amenajări dedicate pe majoritatea sectoarelor din interiorul zonei. Legăturile pietonale cu zonele construite învecinate sunt realizate punctual, în funcție de accesurile existente.

În ceea ce privește transportul public, zona se află în aria de deservire a liniilor existente la nivel municipal, stațiile fiind amplasate pe arterele principale din proximitate. Accesibilitatea la transportul public este asigurată indirect, prin deplasare pietonală către aceste puncte.

Din punct de vedere al staționării, nu există amenajări organizate în interiorul perimetrului, parcare fiind realizată ocazional pe terenurile libere sau în incintele proprietăților din vecinătate.

Analiza situației existente evidențiază necesitatea realizării unei rețele de circulație interne structurate, care să asigure accesibilitatea tuturor parcelelor, continuitatea legăturilor cu trama urbană existentă și integrarea modurilor alternative de mobilitate.

9. Ocuparea terenurilor

Perimetrul analizat este caracterizat printr-un grad redus de ocupare cu construcții, utilizarea predominantă a terenurilor fiind agricolă sau teren liber neconstruit. Structura actuală reflectă un parcellar rezultat din divizarea proprietăților în scop agricol, cu parcele alungite, cu suprafețe variabile și acces limitat la căi de circulație publice.

În interiorul zonei studiate pentru elaborarea Planului Urbanistic Zonal „Barátok kertje ” se regăsesc o serie de Planuri Urbanistice Zonale aprobate:

- Plan urbanistic zonal PUZ – Z10 mun. Miercurea-Ciuc – Șumuleu, aprobat cu HCL nr. 132/2007;
- Plan urbanistic zonal PUZ- Z15 zona Șumuleu din Miercurea Ciuc, aprobat cu HCL nr. 21/2008;
- Plan urbanistic Z11-16 Șumuleu, aprobat cu HCL nr. 75/2008.
- Plan urbanistic zonal Parc etnografic, Șumuleu, aprobat cu HCL nr. 272/2019
- Plan urbanistic zonal Construire locuințe individuale si semicolective, str. Huba vezer, aprobat cu HCL nr. 22/2023

Țesutul construit din vecinătatea zonei Planului Urbanistic Zonal „Barátok kertje ” este reprezentat de către construcții de tip locuințe individuale dispuse izolat pe sit.

Ca particularități ale sitului, în partea de nord-est a planului urbanistic zonal, se remarcă existența unei mici herghelii, în zona de IS.

Ocuparea existentă este punctuală și dispersată, fiind reprezentată de construcții de locuințe individuale și anexe gospodărești situate în special la limita zonei, în continuitatea țesutului construit existent. În interiorul perimetrului, prezența construcțiilor este redusă, terenurile fiind utilizate preponderent ca fânețe sau terenuri agricole.

Structura funciară este caracterizată printr-un număr mare de proprietăți private, cu limite parcelare care nu corespund cerințelor specifice dezvoltării urbane, respectiv dimensiuni, forme și orientări adecvate amplasării construcțiilor și realizării infrastructurii publice.

Suprafețele aferente circulațiilor existente sunt limitate și nu formează o rețea continuă, iar terenurile destinate dotărilor publice și spațiilor verzi nu sunt constituite la nivelul întregii zone.

Analiza ocupării terenurilor evidențiază necesitatea reorganizării structurii parcelare, stabilirii unei

trame stradale coerente și delimitării suprafețelor destinate funcțiunilor publice, în concordanță cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

10. Echipare edilitară

Zona analizată beneficiază de prezența rețelelor tehnico-edilitare în proximitatea perimetrului, acestea fiind dezvoltate de-a lungul străzilor existente care delimitează situl și în zonele rezidențiale învecinate.

Alimentarea cu apă este asigurată prin rețeaua publică existentă la nivel municipal, cu posibilitatea extinderii acesteia în interiorul perimetrului analizat prin intermediul viitoarei rețele stradale.

Evacuarea apelor uzate menajere și apelor pluviale se realizează în prezent prin racorduri la rețeaua publică de canalizare în zonele construite limitrofe, perimetrul studiat nefiind echipat integral cu infrastructură de canalizare menajeră și pluvială. Extinderea rețelelor este necesară pentru deservirea dezvoltărilor viitoare.

Alimentarea cu gaze naturale este disponibilă în proximitate, conductele existente fiind amplasate de-a lungul arterelor principale din vecinătate, cu posibilitatea extinderii către noile parcele.

Alimentarea cu energie electrică este realizată prin rețeaua existentă de distribuție, amplasamentul fiind traversat de trasee de linii electrice aeriene de medie tensiune, care generează zone de protecție și impun condiționări privind amplasarea construcțiilor și organizarea spațiilor publice.

Rețelele de telecomunicații sunt prezente în zonele construite limitrofe și pot fi extinse odată cu realizarea infrastructurii stradale.

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua electrică

Ca particularitate a sitului se remarcă prezența a două trasee LEA care traversează situl de la nord est la nord vest în partea de nord est a sitului și una care traversează situl de la est la vest paralel cu strada Câmpul Mare, ambele rețele LEA fiind de 20KV.

În momentul de față rețelele edilitare există de-a lungul str. Câmpul Mare și în sudul și vestul sitului unde există deja zone construite.

În zona de acces principal la perimetrul reglementat, respectiv strada Câmpul Mare, este elaborată documentația tehnică pentru reabilitarea infrastructurii rutiere, aflată în fază de proiect tehnic și documentație pentru autorizarea lucrărilor de construire. Proiectul vizează modernizarea unei străzi de legătură între zonele locuite Toplița Ciuc și Șumuleu Ciuc, cu un trafic estimat de aproximativ 2.500 vehicule/zi și utilizare pentru mobilitate alternativă.

Documentația prevede reconfigurarea profilului stradal prin realizarea trotuarelor, amenajarea pistei pentru biciclete, modernizarea platformei rutiere și implementarea unui sistem de colectare și evacuare a apelor meteorice prin rigole și descărcări controlate în punctele existente. Analiza situației existente a evidențiat absența facilităților pietonale, colmatarea șanțurilor și lipsa unui sistem pluvial coerent, aspecte care sunt abordate prin soluția tehnică propusă.

Principiile de echipare edilitară și de gestionare a apelor meteorice prevăzute pentru strada Câmpul Mare sunt preluate și corelate în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal, rețeaua pluvială fiind extinsă la nivelul circulațiilor propuse astfel încât să se asigure colectarea separată a apelor meteorice și continuitatea sistemului tehnic.

Corelarea cu documentația de infrastructură existentă permite integrarea dezvoltării propuse în sistemul de mobilitate și echipare edilitară al municipiului, stabilind cadrul pentru realizarea etapizată a lucrărilor de urbanizare.

În prezent, echiparea edilitară a perimetrului este parțială și neuniform distribuită, fiind necesară realizarea și extinderea rețelelor tehnico-edilitare în corelare cu dezvoltarea tramei stradale și cu organizarea funcțională a zonei.

11. Probleme de mediu

Analiza cadrului natural și a situației existente evidențiază o serie de condiționări care trebuie avute în vedere în procesul de reglementare urbanistică și în realizarea intervențiilor ulterioare.

În ceea ce privește protecția mediului, în zona analizată am identificat următoarele probleme:

- lipsa amenajărilor spațiilor verzi publice.
- inexistența unor aliniamente de arbori și neîngrijirea corespunzătoare a spațiului verde existent.

Amplasamentul este traversat de linii electrice aeriene de medie tensiune, pentru care se instituie zone de protecție și siguranță conform legislației specifice. Acestea generează restricții privind amplasarea construcțiilor și impun corelarea organizării spațiilor verzi, a circulațiilor și a dotărilor publice cu culoarele tehnice existente.

În partea nordică a sitului se află o zonă de protecție aferentă unei activități zootehnice, care determină condiționări privind amplasarea funcțiunilor sensibile și necesitatea menținerii unor suprafețe neconstruite cu rol de tampon. Organizarea spațială a zonei va avea în vedere integrarea acestor suprafețe în sistemul spațiilor verzi și al circulațiilor.

Din punct de vedere hidrogeologic, studiul geotehnic nu indică prezența apei subterane la adâncimile investigate și nu evidențiază fenomene de băltire permanentă. Cu toate acestea, caracterul actual al terenului și absența unei sistematizări verticale impun realizarea unor soluții adecvate de colectare și evacuare a apelor meteorice odată cu dezvoltarea zonei.

Structura funciară fragmentată și lipsa infrastructurii rutiere și edilitare constituie factori care pot genera utilizări necontrolate ale terenurilor și intervenții punctuale fără coerență spațială. Reglementarea urbanistică la nivel de ansamblu este necesară pentru delimitarea suprafețelor destinate circulațiilor, dotărilor publice și spațiilor verzi, precum și pentru corelarea acestora cu infrastructura existentă.

Analiza riscurilor naturale indică un nivel redus de risc geotehnic, amplasamentul nefiind afectat de alunecări de teren și nefiind încadrat în zone cu potențial semnificativ de inundabilitate. Condițiile terenului

permit realizarea construcțiilor cu soluții uzuale de fundare, cu respectarea recomandărilor studiilor de specialitate.

Problemele de mediu identificate sunt preponderent de natură funcțională și infrastructurală, fiind legate de integrarea culoarelor tehnice, de relația cu activitățile existente din vecinătate și de necesitatea organizării sistemului de drenaj și a spațiilor verzi.

12. Opțiuni ale populației

Evoluția recentă a municipiului Miercurea Ciuc evidențiază o orientare constantă a cererii de locuire către zonele periferice care dispun de suprafețe compacte de teren și posibilitatea realizării unei infrastructuri urbane adecvate. În arealul analizat, această tendință se reflectă prin solicitări de reglementare urbanistică, inițiative de construire și interes manifestat de proprietarii terenurilor pentru valorificarea acestora în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General.

Structura proprietății, caracterizată printr-un număr ridicat de deținători și parcele rezultate din utilizări agricole anterioare, a generat necesitatea unei abordări unitare privind organizarea spațială. Opțiunile exprimate de proprietari și de autoritatea publică locală converg către realizarea unei trame stradale coerente, asigurarea accesului la utilități și stabilirea unor reguli clare privind utilizarea terenurilor.

În cadrul zonei se remarcă interesul pentru dezvoltarea funcțiunii de locuire, în special locuințe individuale și forme de locuire cu densitate redusă și medie, în corelare cu dotări de proximitate și spații publice. Această orientare este susținută de poziția amplasamentului în raport cu zone rezidențiale existente, de accesibilitatea la infrastructura municipală și de condițiile naturale favorabile.

Totodată, opțiunile populației și ale proprietarilor vizează realizarea unei infrastructuri complete care să includă circulații carosabile și pietonale, rețele edilitare, spații verzi și dotări publice necesare funcționării zonei la standarde urbane. Necesitatea asigurării unui tratament echitabil pentru proprietari și a unei dezvoltări coordonate constituie elemente recurente în solicitările formulate.

Inițierea documentației de urbanism la nivel de ansamblu răspunde acestor opțiuni prin stabilirea cadrului de reglementare necesar reorganizării parcelare, delimitării suprafețelor destinate domeniului public și corelării intervențiilor private cu realizarea infrastructurii. Prin această abordare se urmărește evitarea dezvoltărilor punctuale necorelate și asigurarea unei evoluții spațiale coerente a zonei.

III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

13. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate pentru zona analizată evidențiază caracteristicile amplasamentului și condițiile necesare organizării spațiale și realizării infrastructurii aferente.

Din punct de vedere geotehnic, amplasamentul prezintă condiții favorabile realizării construcțiilor, stratificația terenului fiind alcătuită din depozite granulare cu capacitate portantă ridicată. Nivelul apei subterane nu a fost interceptat la adâncimile investigate, iar categoria geotehnică indică un nivel redus de risc. Aceste caracteristici permit utilizarea unor soluții uzuale de fundare, cu respectarea recomandărilor tehnice specifice.

Analiza morfologică și a ocupării terenurilor evidențiază existența unui parcelar fragmentat, rezultat din utilizări agricole, care nu permite organizarea unei structuri urbane coerente în absența unei reglementări unitare. Gradul redus de ocupare cu construcții și lipsa suprafețelor delimitate pentru funcțiuni publice confirmă necesitatea reorganizării spațiale la nivel de ansamblu.

Analiza circulației indică o accesibilitate asigurată la nivel perimetral prin rețeaua existentă, dar evidențiază absența unei trame stradale interne și lipsa amenajărilor dedicate circulației pietonale și modurilor alternative de mobilitate. Configurația actuală impune stabilirea unei rețele ierarhizate care să asigure accesul la toate parcelele și integrarea zonei în sistemul de mobilitate urbană.

Analiza echipării edilitare arată prezența rețelelor în proximitate și posibilitatea extinderii acestora, cu condiția corelării cu dezvoltarea circulațiilor și cu delimitarea suprafețelor destinate infrastructurii publice. Amplasamentul este traversat de trasee tehnice care impun zone de protecție și condiționări privind organizarea funcțională.

Din punct de vedere al mediului, nu au fost identificate riscuri naturale majore care să limiteze dezvoltarea zonei, însă sunt necesare măsuri privind gestionarea apelor meteorice, integrarea culoarelor tehnice și menținerea unor suprafețe neconstruite în relație cu funcțiunile existente din vecinătate.

În ansamblu, studiile de fundamentare confirmă posibilitatea dezvoltării zonei în condițiile stabilirii unei structuri urbane coerente, realizării infrastructurii publice și corelării intervențiilor cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

14. Valorificarea cadrului natural

Caracteristicile cadrului natural ale amplasamentului permit organizarea spațială a zonei în corelare cu morfologia terenului, cu elementele tehnice existente și cu funcțiunile din vecinătate.

Relieful uniform, cu pante reduse, facilitează trasarea unei rețele de circulație coerente și realizarea sistematizării verticale fără lucrări de amplasare. Configurația terenului permite organizarea parcelelor și a spațiilor publice în mod continuu, asigurând accesibilitatea și utilizarea eficientă a suprafeței reglementate.

Prezența culoarelor tehnice generate de liniile electrice aeriene determină delimitarea unor suprafețe neconstruibile care pot fi integrate în sistemul spațiilor verzi, al circulațiilor pietonale și al traseelor pentru mobilitate alternativă. Aceste suprafețe contribuie la structurarea zonei și la crearea unor continuități spațiale între diferitele subzone funcționale.

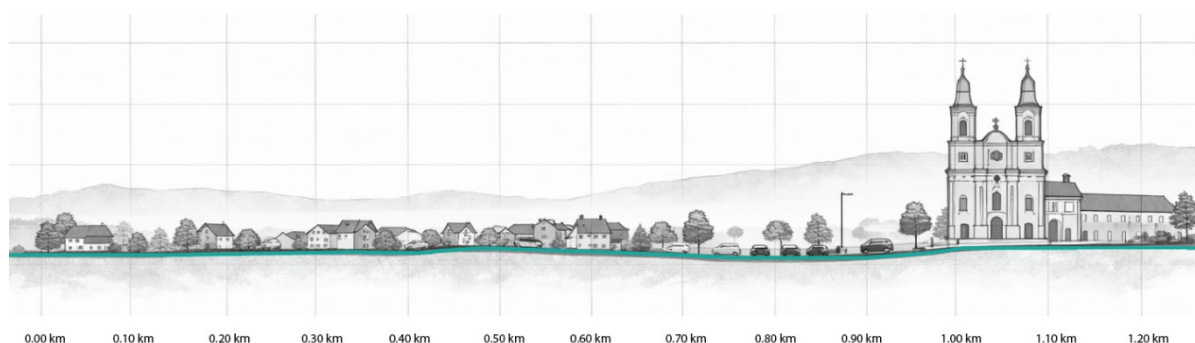
Condițiile hidrogeologice favorabile și absența fenomenelor de instabilitate permit realizarea unui sistem de colectare și evacuare a apelor meteorice integrat în infrastructura stradală și în spațiile verzi, contribuind la funcționarea adecvată a zonei și la menținerea echilibrului hidrologic.

Valorificarea cadrului natural se realizează prin corelarea elementelor neconstruibile cu structura funcțională și cu rețeaua de circulație, astfel încât acestea să participe la organizarea spațială a zonei și la definirea sistemului de spații publice.

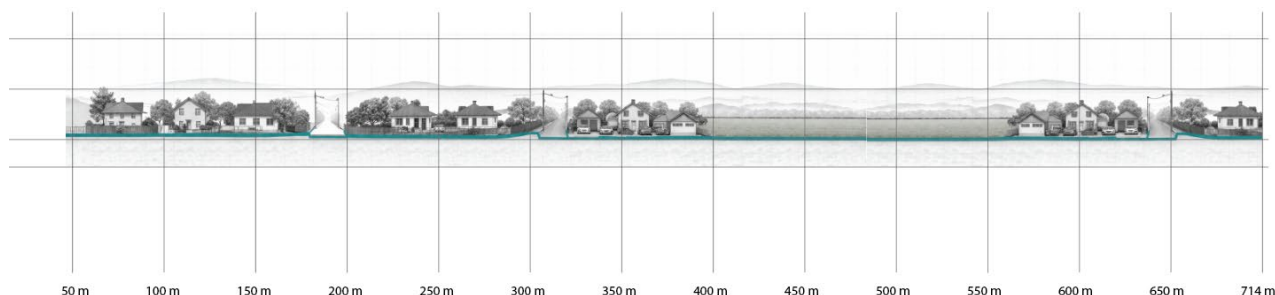
Analiza și valorificarea perspectivelor vizuale în relație cu cadrul natural și reperele construite

Analiza punctelor de perspectivă și a conurilor de vizibilitate din cadrul zonei studiate evidențiază Bazilica Șumuleu Ciuc ca reper dominant de înălțime în peisajul antropic, perceput în relație cu fundalul natural constituit de Dealul Șumuleu, ceea ce conferă ansamblului o valoare peisagistică și culturală distinctă.

Prezenta analiză are caracter orientativ constituind un suport de fundamentare pentru etapele ulterioare de reglementare și autorizare. În funcție de soluțiile propuse prin documentațiile de urbanism sau proiectele de investiții, autoritatea publică locală poate solicita elaborarea unor studii de specialitate (ex. studii de inserție urbană sau simulări volumetrice), în vederea evaluării efectelor asupra perspectivelor valoroase și a asigurării integrării adecvate a intervențiilor peisaj.



Figură 4 - Secțiune transversală - direcția SE – NV – Mănăstirea Franciscană



Figură 5 - Desfășurată - direcția E-V - Str. Câmpul Mare

Secțiunile realizate pe direcțiile principale de vizibilitate evidențiază relația dintre configurația terenului, fronturile construite și reperul dominant reprezentat de Bazilica Șumuleu Ciuc, în corelare cu fundalul natural al peisajului deluros. Acestea permit evaluarea modului în care diferitele intervenții pot influența percepția ansamblului și constituie un suport pentru analiza impactului vizual al dezvoltărilor viitoare.

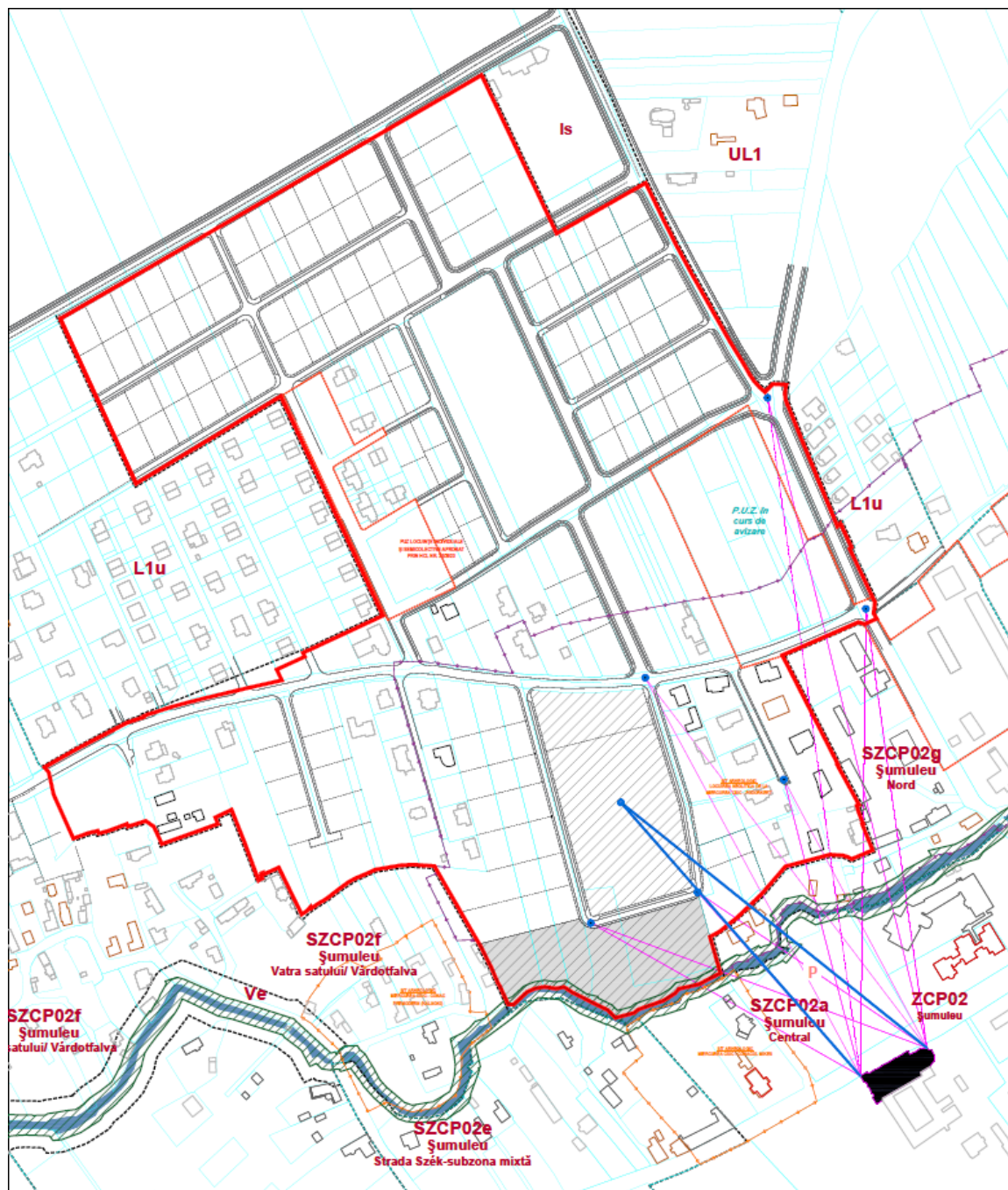


Figură 6 - Perspectivă directă str.Campul Mare

/ Perspectivă frontală indirectă din str. Campul Mare

Perspectiva directă evidențiază relația clară și neobturată dintre zona analizată și reperul reprezentat de Bazilica Șumuleu Ciuc, aceasta fiind percepută pe axa principală de vizibilitate, în corelare cu fundalul natural al Dealului Șumuleu.

Perspectiva frontală indirectă evidențiază percepția parțială a reperului, filtrată de fronturile construite și vegetație, în cadrul unui traseu local, relevând modul în care cadrul construit influențează vizibilitatea și integrarea acestuia în peisaj.



Figură 7 - Tipuri de perspective și conuri de vizibilitate - reper înălțime/volum - Mănăstirea Franciscană

Planul evidențiază principalele direcții de percepție către Bazilica Șumuleu Ciuc, prin reprezentarea conurilor de vizibilitate și a punctelor de observație relevante din cadrul zonei studiate. Acestea ilustrează relația vizuală dintre țesutul construit, cadrul natural și reperul dominant, precum și gradul de deschidere sau filtrare a perspectivelor în funcție de configurația urbană propusă.

15. Modernizarea circulației

Străzile propuse vor avea o **ierarhie bine definită prin profilul stradal și fronturi**. Pe lângă str. Câmpul Mare, străzile principale din interiorul țesutului cu caracter de stradă principală au sens dublu de circulație, și zonă verde de protecție sau zonă de parcare la stradă și benzi de biciclete. Profilele strazilor propuse variază între 12-15m. În același timp, străzile secundare, au un caracter rezidențial, cu restricții de viteză și profile de max. 9m cu sens unic. Mai jos sunt prezentate toate tipurile de profile propuse.

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Mun. Miercurea Ciuc.

Se propune realizarea unui **sistem de străzi** care preiau parte din străzile de pământ existente și formează insule coerente în interiorul cărora se pot realiza parcele optime astfel încât să se poată realiza o **viabilizare imobiliară complexă**.

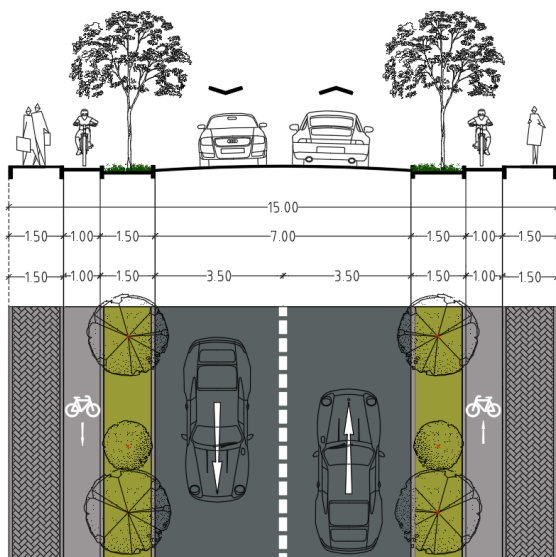
Pentru o mai bună accesibilitate a zonei cu centrul municipiului, se propune realizarea unui traseu velo ce se va lega de trama de piste de biciclete ale orașului. De asemenea profilele noi propuse vor avea în vedere realizarea de piste de biciclete adiacent carosabilului, separate printr-o zonă verde de siguranță.

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.

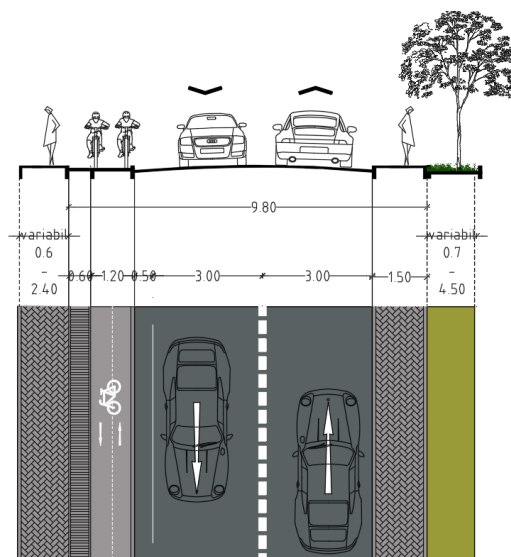
Având în vedere suprafața totală reglementată de 26 ha, scopul principal este asigurarea rețelei stradale. În aplicare, se vor respecta profilele stradale impuse prin PUZ; cât și axa drumurilor, până la elaborarea studiilor de fezabilitate pentru lucrările de realizare a infrastructurii de transport.

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.

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.

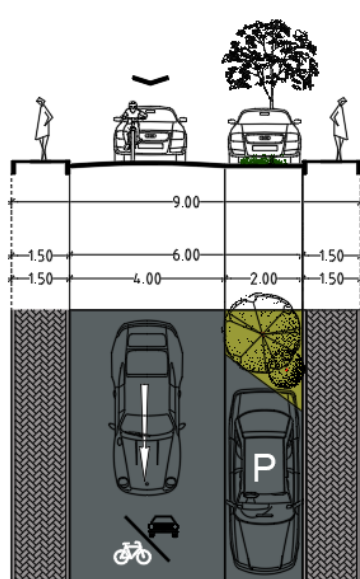


**PROFIL
PROPUS III-A**

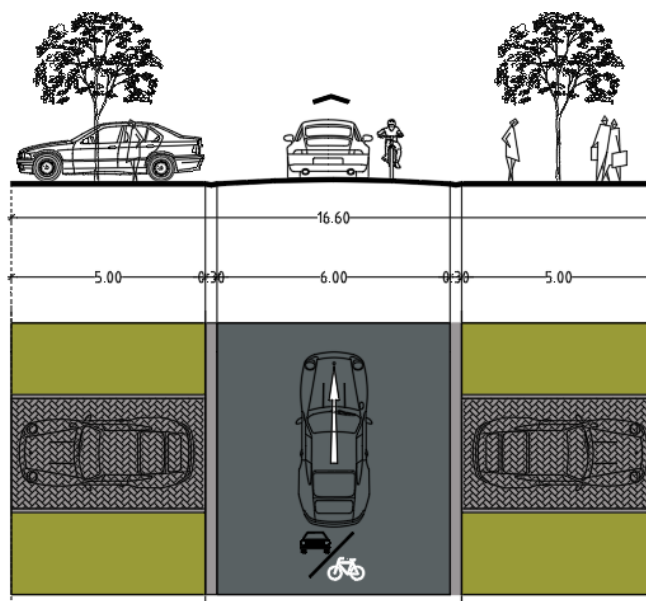


**PROFIL
PROPUS III-B**

Figură 8 - Profile stradale propuse - străzi principale



**PROFIL
PROPUS IV-A**



**PROFIL
PROPUS IV-B**

Figură 9 - Profile stradale propuse - străzi secundare

Parcarea autovehiculelor se va realiza în spații special amenajate, respectându-se prevederile Anexei nr. 2 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*. Locurile de parcare pentru investiția propusă sunt destinate autovehiculelor persoanelor ce desfășoară activități aferente funcțiunilor propuse.

Pentru locuințele individuale se va asigura **cel puțin un loc de parcare în incintă**.

Pentru zona de dotări servicii stabilirea necesarului de parări pentru autovehicule în funcție de caracterul activității se va face prin însumarea necesarului de locuri de parcare pentru fiecare activitate în parte, după formula:

$$\text{NecP} = \text{SUM} (\text{Padm}, \text{Pprod}, \text{Pdep}, \text{Pcom}, \text{Pap}, \text{Ptr}, \text{Pfsi})$$

Padm - pentru clădirile, respectiv părțile din clădiri cu funcțiuni administrative (management, contabilitate, financiar, de personal și alte asemenea) se va asigura un loc de parcare pentru salariați la „ fiecare 40 mp de suprafață construită desfășurată, prescurtat în continuare KBF, plus un spor minim pentru persoane externe de 200 mp din KBF. În cazul în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, cu o capacitate totală de peste 50 de locuri, se va asigura câte un loc de parcare pentru autocar de 50 de locuri pentru fiecare 100 de locuri, inclusiv.

Pcom - pentru clădirile, respectiv părțile din clădiri cu funcțiuni de prestare de servicii tehnice și desfacere de produse și mărfuri, (depozitare și vânzare cu amănuntul sau cu ridicata și amănuntul), cu excepția celor de alimentație publică, se va asigura pentru clienți un număr de parcare după cum urmează:

Tabel 1 Asigurarea nr. de parări

Mărimea KBF (mp) aferentă funcțiunii de desfacere	Pentru o singură unitate comercială	Pentru complexuri comerciale
Până la 200 mp, inclusiv	4 locuri, din care unul pentru persoanele cu dizabilități	Nu e cazul
Până la 500 mp, inclusiv	4 locuri, din care unul pentru persoanele cu dizabilități + un loc la fiecare 75 mp, pentru ceea ce depășește 200 mp	Nu e cazul
De la 500 mp până la 1000 mp, inclusiv	8 locuri, din care unul pentru persoanele cu dizabilități + câte 2 locuri la fiecare 100 mp, pentru ceea ce depășește 500 mp	12 locuri, din care cel puțin două pentru persoanele cu dizabilități + câte un loc la fiecare 50 mp, pentru ceea ce depășește 500 mp
De la 1000 mp până la 2000 mp, inclusiv	Nu e cazul	22 de locuri, din care cel puțin trei pentru persoanele cu dizabilități + câte 2 locuri de parcare la fiecare 80 mp, pentru ceea ce depășește 1000 mp
Peste 2000 mp	Nu e cazul	50 de locuri, din care 5 pentru persoane cu dizabilități + 3 locuri de parcare la fiecare 100 mp, pentru ceea ce depășește 2000 mp

Pap - pentru clădirile, respectiv părțile din clădiri cu funcțiuni de unități de alimentație publică se vor asigura pentru clienți două locuri, plus un loc de parcare pentru fiecare masă echivalentă. Numărul de mese echivalente se calculează prin împărțirea locurilor pe scaune, canapele și alte asemenea la 4, rezultatul rotunjindu-se în sus. Dintre aceste locuri cel puțin unul va fi pentru persoanele cu dizabilități. În plus, separat de locurile de parcare rezervat clienților se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității. În cazul în

care în aceste locații de alimentație publică se desfășoară, chiar și ocazional, nunți, bancheturi, reuniuni și alte asemenea, se va asigura cel puțin un loc pentru un autocar de 50 de persoane și în plus câte un loc parcare pentru autocar de 50 de persoane la fiecare 25 de mese echivalente.

Pfsi - pentru funcțiuni de sănătate și învățământ se va asigura un loc de parcare la două persoane angajate, inclusiv cu fracțiuni de normă, inclusiv colaboratori și alte asemenea și câte un loc de parcare pentru fiecare 5 clienți estimați (pacienți, studenți, etc.). Zona de parcare pentru personalul propriu va fi separat de cel al clienților.

Numărul total de locuri de parcare în funcție de caracterul activității se stabilește prin însumarea locurilor necesare pe funcțiuni determinate în conformitate cu cele de mai sus.

Fiecare agent economic este obligat ca în zona accesului public principal să amenajeze spații destinate bicicletelor, de preferință acoperite. Capacitatea de stocare pentru fiecare caz în parte este egală cu numărul de total de parcări pentru autoturisme determinat conform regulilor stabilite în acest sens.

16. Zonificarea funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

Conform **PUG mun. Miercurea Ciuc aprobat cu H.C.L. nr. 367/ 2018** zona studiată prin PUZ se află în **zona UL-1** și **Uls.**

Utilizările funcționale admise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement. Calitatea spațiilor publice joacă un rol important pentru valorificarea imobiliară a terenurilor aferente și va influența calitatea vieții locuitorilor. Elemente de mediu și spații verzi;
- căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- rețele de echipare edilitară;

Utilizările funcționale admise cu condiționări pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- servicii aferente funcțiunii de locuire, conform anexei nr.1 al RLU aferent PUG;
- grădinițe.

Utilizările funcționale interzise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente;
- funcțiunile industriale, în conformitate cu RLU aferent PUG.

Reglementările privind utilizările funcționale interzise are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Utilizările funcționale admise pentru zona funcțională Uls - zonă de urbanizare instituții și servicii, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice – aferente zonelor de locuințe în conformitate cu anexa nr 1. din RLU.

Utilizările funcționale admise cu condiționări pentru zona funcțională Uls sunt următoarele:

- se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajașilor unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
- pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

Utilizările funcționale interzise pentru zona funcțională Uls sunt următoarele:

- orice utilizări altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice de pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Accesul pe parcelă se va face din străzile nou create precum și din străzile existente. Accesul pe parcelă cât și cel pietonal se vor face din circulații publice.

Tabel 2 Reglementări existente, subzone funcționale propuse prin PUG:

Subzone funcționale	Perimetrul zonei reglementată cf. PUG (km)	Suprafața zonei reglementată cf. PUG (ha)	Suprafața după tipul reglementări de urbanizare (%)
UL1 — Locuințe cu regim redus de înălțime - Reglementări de urbanizare – obligativitate de PUZ de reparcelare aferent zonei – locuințe individuale/colective	2,21	24	92%
Uis – zonă de instituții și servicii – Reglementări de urbanizare -obligativitate de PUZ de reparcelare aferent zonei Funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comerț	0,65	2	8%
Total	2,86 km	26 ha	100,00%

Indici urbanistici

Conform P.U.G. zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc, în UTR **UL1 Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare)**.

Regim juridic

Terenul pe care urmează a se realiza investiția (terenul ce a generat P.U.Z.) se află în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc și este reprezentat de **proprietăți private ale persoanelor fizice si/sau juridice, proprietăți din domeniul public al UAT Miercurea Ciuc precum și terenuri rezervă la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra acestora.**

Majoritatea terenurilor din zona studiată sunt terenuri private ale persoanelor fizice sau juridice. Terenurile publice administrate de primăria municipiului sunt reprezentate de străzile existente

Regim economic

Destinația zonei conform Regulament Local de Urbanism (RLU), aferent Plan Urbanistic General (PUG) al Municipiului Miercurea Ciuc aprobat cu Hotărârea Consiliului Local (HCL) nr. 376 din 2018 este **UL1-Locuințe cu regim redus de înălțime și Uis.**

Regim tehnic:

UTR (cf. PUG)	BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ		
	Utilizare teren	Suprafață	
		mp	%
UL1	Teren liber de construcții	198.747,65	75,84%
	Zona locuințe cu regim redus de înălțime	42.236,38	16,12%
	Zona mixta	0,00	0,00%
	Zona servicii si comert	1.503,68	0,57%
	Zona verde cu rol de agrement	0,00	0,00%
	Zona cai de comunicare si transport	19.584,29	7,47%
	TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ	262.072,00	100%

Tabel 3 Bilanț teritorial, existent

Zonificare funcțională – reglementări

Dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung va trebui să țină cont de **PUG mun. Miercurea Ciuc aprobat cu H.C.L. nr. 367/ 2018**, unde zona studiată prin PUZ se află încadrată în **zona UL1**.

Utilizările funcționale admise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement. Calitatea spațiilor publice joacă un rol important pentru valorificarea imobiliară a terenurilor aferente și va influența calitatea vieții locuitorilor. Elemente de mediu și spații verzi;
- căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- rețele de echipare edilitară;

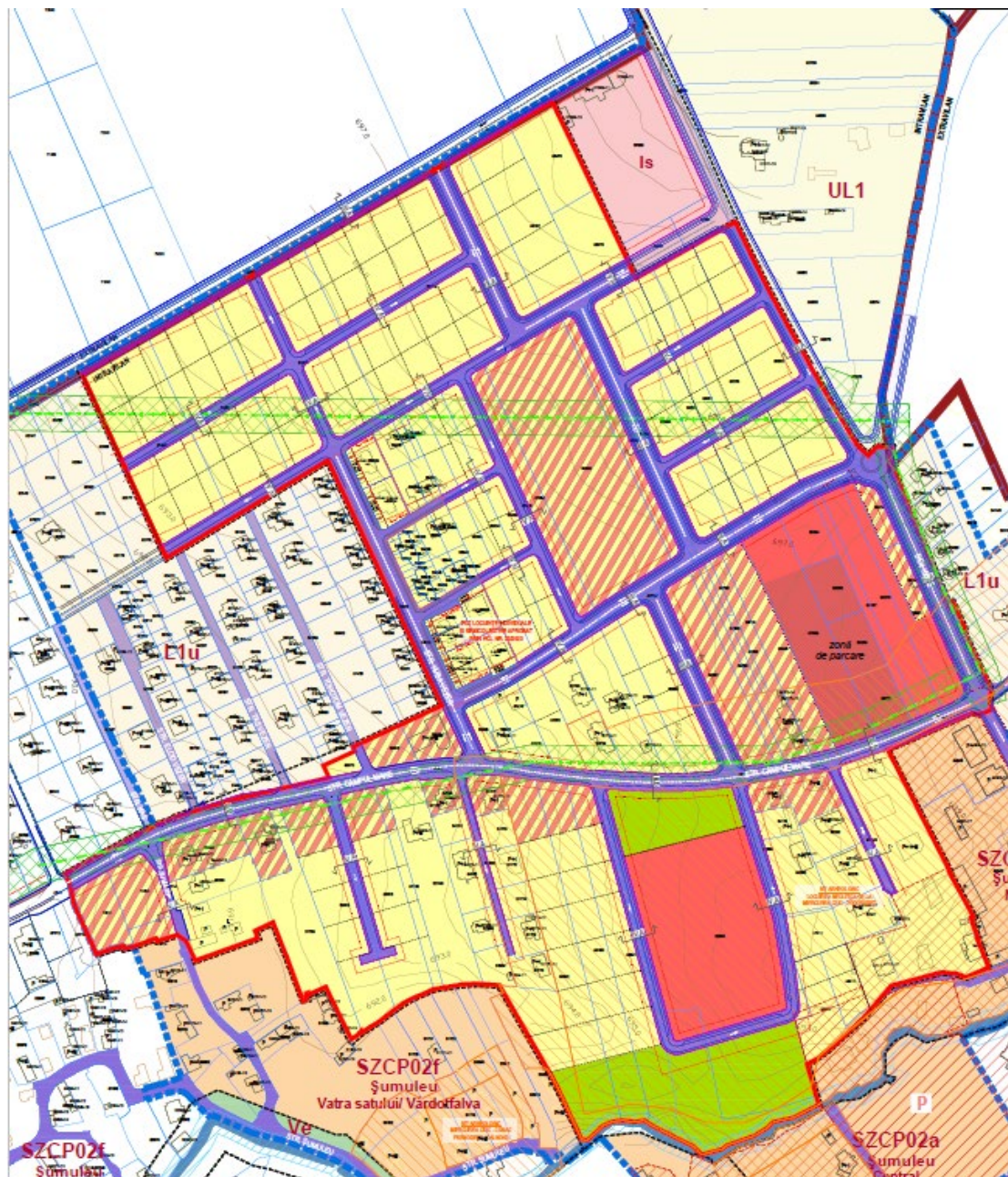
Pentru zona reglementată prin PUZ:

- Existent conform P.U.G. Municipiul Miercurea - Ciuc aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018
 - **UTR UL1** Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare)
- Propus prin prezentul PUZ pentru zona reglementată:
 - **Zonă locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare**
 - **Zonă mixtă**
 - **Zonă instituții și servicii**
 - **Zonă verde cu rol de agrement**

Bilanț teritorial propus:

UTR (cf. PUG)	BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ			BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA PROPUȘA		
	Utilizare teren	Suprafață		Utilizare teren	Suprafață	
		mp	%		mp	%
UL1	Teren liber de construcții	198.747,65	75,84%	Teren liber de construcții	0,00	0,00%
	Zona locuinte cu regim redus de inaltime	42.236,38	16,12%	Zona locuinte cu regim redus de inaltime si functiuni complementare	137.500,32	52,47%
	Zona mixta	0,00	0,00%	Zona mixta	39.764,91	15,17%
	Zona servicii si comert	1.503,68	0,57%	Zona institutii si servicii	25.764,01	9,82%
	Zona verde cu rol de agrement	0,00	0,00%	Zona verde cu rol de agrement	13.055,23	4,98%
	Zona cai de comunicatie si transport	19.584,29	7,47%	Zona cai de comunicatie si transport	46.005,67	17,55%
	TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ	262.072,00	100%	TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ	262.072,00	100%

Tabel 4 Bilanț teritorial, propus



Figură 11: Schema funcțională propusă prin PUZ

Zona spații verzi

Prevederile Planului de Urbanism General cu privire la spațiile verzi vor fi preluate de către Planul de Urbanism Zonal și vor servi ca prevederi minime.

Prezentul PUZ propune realizarea de spații verzi în partea centrală a zonei, cu acces din strada Câmpul Mare, deservind astfel toate zonele de locuire și servicii propuse precum și în partea de sud având un rol de pol verde local în raport cu cadrul natural reprezentat de părea Șumuleu.

Spațiile verzi plantate vor fi amenajate astfel:

- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului;
- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor;
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

Condiționări

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

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la RLU aferent PUZ, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- a) Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:
- satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
 - elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
 - pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.
- b) Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:
- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
 - elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
 - pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
 - activitatea se va desfășura numai în interior.

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

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

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

condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

17. Dezvoltarea echipării edilitare

Zona studiată este echipată cu următoarele utilități: apă, canalizare, gaz și electricitate.

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică.

Alimentarea cu gaz se va face prin racordarea la rețeaua de gaze naturale existentă.

Evacuarea apelor uzate se face printr-un branșament la **rețeaua publică de canalizare menajeră**.

Se propune rețea de canalizare pluvială.

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua electrică

Ca particularitate a sitului se remarcă prezența a **două trasee LEA care traversează situl** de la nord est la nord vest în partea de nord est a sitului și una care traversează situl de la est la vest paralel cu strada Câmpul Mare, ambele LEA sunt de 20KV.

În momentul de față rețelele edilitare există de-a lungul str. Câmpul Mare și în sudul și vestul sitului unde există deja zone construite. Dezvoltarea echipării edilitare a zonei se realizează în corelare cu organizarea tramei stradale propuse și cu etapizarea intervențiilor urbanistice, având ca obiectiv asigurarea funcționării unitare a tuturor subzonelor reglementate.

Rețelele de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, gaze naturale și telecomunicații vor fi extinse din infrastructura existentă în proximitatea amplasamentului și vor fi dimensionate în funcție de funcțiunile propuse și de capacitatea de dezvoltare a zonei.

Pe toate circulațiile propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se va asigura echiparea completă cu rețele edilitare, acestea urmând a fi amplasate în mod coordonat în domeniul public, preponderent subteran, în culoarele tehnice aferente profilurilor stradale. Organizarea rețelilor va avea în vedere accesul facil pentru exploatare și mentenanță, precum și evitarea interferențelor între diferitele sisteme tehnice.

Sistemul de alimentare cu apă va fi realizat prin extinderea conductelor existente și prin constituirea unei rețele buclate, care să asigure continuitatea alimentării și posibilitatea intervențiilor tehnice. Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin rețea de canalizare gravitațională, corelată cu configurația terenului și cu punctele de racord existente.

Apele meteorice vor fi colectate printr-un sistem separat, integrat în infrastructura stradală, cu soluții care pot include rigole, conducte dedicate și suprafețe permeabile în cadrul spațiilor verzi, în vederea reducerii debitelor de scurgere și a menținerii echilibrului hidrologic.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin extinderea rețelelor existente și, după caz, prin realizarea de noi puncte de transformare, amplasate în corelare cu structura funcțională. Traseele liniilor electrice aeriene existente vor fi luate în considerare în organizarea spațiilor și a infrastructurii, cu respectarea zonelor de protecție.

Rețeaua de gaze naturale va fi extinsă de-a lungul circulațiilor propuse, asigurând racordarea parcelelor și a dotărilor publice. Rețelele de telecomunicații vor fi realizate concomitent cu celelalte utilități, în infrastructură subterană. Rețelele de telecomunicații nefuncționale vor fi dezafectate.

Dezvoltarea echipării edilitare se va realiza etapizat, în corelare cu realizarea circulațiilor și cu organizarea parcellară, constituind o condiție prealabilă pentru autorizarea construcțiilor.

18. Protecția mediului

Măsurile privind protecția mediului au în vedere integrarea dezvoltării propuse în cadrul natural existent, limitarea impactului asupra factorilor de mediu și asigurarea condițiilor pentru funcționarea durabilă a zonei.

Organizarea spațială a zonei propune corelarea suprafețelor construibile cu sistemul spațiilor verzi, al circulațiilor și al culoarelor tehnice, astfel încât elementele neconstruibile generate de rețelele existente și de zonele de protecție să fie valorificate ca parte a structurii verzi. Suprafețele aferente zonelor de protecție ale liniilor electrice aeriene și ale funcțiunilor existente din vecinătate vor fi utilizate preponderent pentru amenajări peisagistice, circulații pietonale și trasee pentru mobilitate alternativă.

Gestionarea apelor meteorice se va realiza printr-un sistem separat de canalizare pluvială, integrat în infrastructura stradală și completat de soluții de infiltrare și retenție în cadrul spațiilor verzi, în vederea reducerii scurgerilor de suprafață și a menținerii echilibrului hidrologic. Sistemul de sistematizare verticală va fi proiectat astfel încât să evite acumulările de apă și să asigure drenajul controlat al terenului.

Protecția solului va fi asigurată prin limitarea lucrărilor de terasament la strictul necesar, prin reutilizarea stratului vegetal în amenajările peisagistice și prin stabilirea unor suprafețe minime de spații verzi conform prevederilor regulamentare. Organizarea parcellară și a circulațiilor va avea în vedere menținerea continuității suprafețelor permeabile.

Din punct de vedere al calității aerului și al mediului acustic, funcțiunile propuse sunt compatibile cu caracterul zonei, nefiind prevăzute activități cu impact semnificativ asupra factorilor de mediu. Structura funcțională, caracterizată preponderent prin locuire și dotări de proximitate, contribuie la limitarea traficului de tranzit și la reducerea surselor de poluare.

Integrarea culoarelor tehnice și a zonelor de protecție în sistemul spațiilor publice contribuie la crearea unor zone tampon între funcțiuni și la asigurarea unor condiții adecvate de confort ambiental. În relație cu activitățile existente din vecinătate vor fi menținute distanțele și suprafețele neconstruite necesare reducerii impactului potențial.

Măsurile de protecție a mediului vor fi detaliate în etapele ulterioare de proiectare, prin proiectele de specialitate privind infrastructura edilitară, amenajările peisagistice și organizarea spațiilor publice, cu respectarea legislației în vigoare.

Planul urbanistic zonal propune organizarea funcțională a zonelor în vederea creării cadrului și confortului urban necesar.

Protecția calității apelor

- Alimentarea cu apă potabilă se va face din rețeaua de apă existentă
- În zonă va exista sistem de canalizare care va prelua atât apele menajere cât și pluviale
- Apele pluviale de pe aleile de acces vor fi direcționate către sistemul de canalizare. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streșinilor sau a apelor meteorice pe terenul funcțiunilor vecine.

Protecția aerului

- Se recomandă instalarea de centrale termice individuale cu combustibil gaze naturale. Acest tip de încălzire este în momentul de față cel mai performant din punctul de vedere al costurilor și cel mai puțin poluant.
- Gazele arse rezultate pot fi factor de poluare a mediului dacă emisiile de componente poluante nu se înscriu în prescripțiile Ord. 462/95. Pentru eliminarea gazelor de ardere sunt contruite coșuri metalice de fum autoportante prin acoperiș. Se va asigura controlul și verificare tehnică periodică a centralelor termice și a instalațiilor anexe.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

- Activitatea nu generează zgomote și vibrații. Din amplasarea pe teren și materialele de construcție și finisaje utilizate se vor asigura limitele admisibile din STAS 10009-82.
- Pe perioada execuției nu se vor folosi utilaje și echipamente care să producă zgomot și vibrații peste limitele admise.

Protecția împotriva radiațiilor

- Nu este cazul

Protecția solului și a subsolului

- Deșeurile vor fi colectate selectiv și exclusiv în punctele special amenajate. Se va încheia cu un operator autorizat contractul de ridicare periodică a deșeurilor.
- Rețelele de evacuare a apelor uzate nu vor permite pierderile pe sol și în subsol.
- Platforma parcarilor și platformele vor fi impermeabilizate pentru evitarea poluării solului cu produse petroliere.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

- Nu este cazul.

Protecția așezărilor umane și a altor obiective de interes public

- Se vor menține și întreține în mod corespunzător spațiile verzi publice și private prevăzute în proiect.
- Pentru construcții și amenajări sportive se propun spații verzi și plantate în proporție de minimum 30% din suprafața terenului.
- Nivelul estimat al zgomotului ambiental se consideră că se încadrează în prevederile normelor în vigoare pentru evitarea disconfortului și a altor efecte nocive asupra populației.

Gospodărire deșeurilor generate pe amplasament

- Din activitatea desfășurată pe amplasament vor rezulta următoarele tipuri de deșeuri:
- deșeuri menajere - se pre colectează în pubele tip euro, fiind evacuate periodic de o firmă specializată.

Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

- Nu este cazul.

Lucrări de reconstrucție ecologică

- Nu este cazul

Prevederi pentru monitorizarea mediului

- Pe perioada de execuție se vor implementa sisteme de prevenire a riscurilor unor accidente cu efecte asupra factorilor de mediu: dotări și măsuri pentru instruirea personalului, managementul exploataării și analiza periodică a punerii în practică a propunerii de conformare pentru controlul emisiilor de poluanți, supravegherea activităților de protecție a mediului etc.

Prin soluția tehnică adoptată de către proiectant și prin măsurile ce se vor lua pe timpul exploataării, factorii poluanți vor fi controlați astfel încât aceștia să se încadreze sub limitele maxime admise de normele și legislația în vigoare.

19. Obiective de utilitate publică

Organizarea zonei prin prezentul Plan Urbanistic Zonal presupune delimitarea și constituirea unor suprafețe destinate obiectivelor de utilitate publică, necesare funcționării corespunzătoare a zonei și integrării acesteia în structura urbană a municipiului.

Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate. Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

Asigurarea măsurilor necesare pentru refacerea nivelului freatic, în vederea evitării incendiilor de turbă și pentru restabilirea echilibrului hidrologic.

Realizarea de căi de comunicații carosabile, pietonale și velo. Rețelele utilitare vor fi poziționate sub caile de comunicații și etapizate concomitent.

Realizarea de echipamente publice și amenajarea de spații verzi în zona de protecție LEA și în zona centrală a sitului.

Obiectivele de utilitate publică includ în principal rețeaua de circulații carosabile și pietonale, traseele pentru mobilitate alternativă, rețelele tehnico-edilitare, spațiile verzi cu acces public, precum și suprafețele destinate dotărilor de proximitate. Acestea sunt stabilite în corelare cu structura funcțională propusă și cu prevederile documentațiilor de urbanism în vigoare.

Rețeaua stradală propusă reprezintă elementul principal al domeniului public, asigurând accesul la parcele, continuitatea legăturilor cu trama urbană existentă și suportul pentru amplasarea infrastructurii edilitare. Profilurile stradale includ spații dedicate circulației pietonale, zonelor verzi de aliniament și, după caz, traseelor pentru biciclete.

Suprafețele destinate spațiilor verzi publice sunt stabilite în relație cu zonele de protecție existente, cu structura circulațiilor și cu necesitatea realizării unor zone de recreere la nivel local. Acestea contribuie la asigurarea echilibrului între suprafețele construite și cele neconstruite și la crearea unei rețele de spații publice continue.

Dotările de utilitate publică vor fi amplasate în funcție de structura funcțională a zonei și de necesarul generat de dezvoltarea locuirii, putând include funcțiuni educaționale, servicii de proximitate, echipamente sportive și spații pentru activități comunitare.

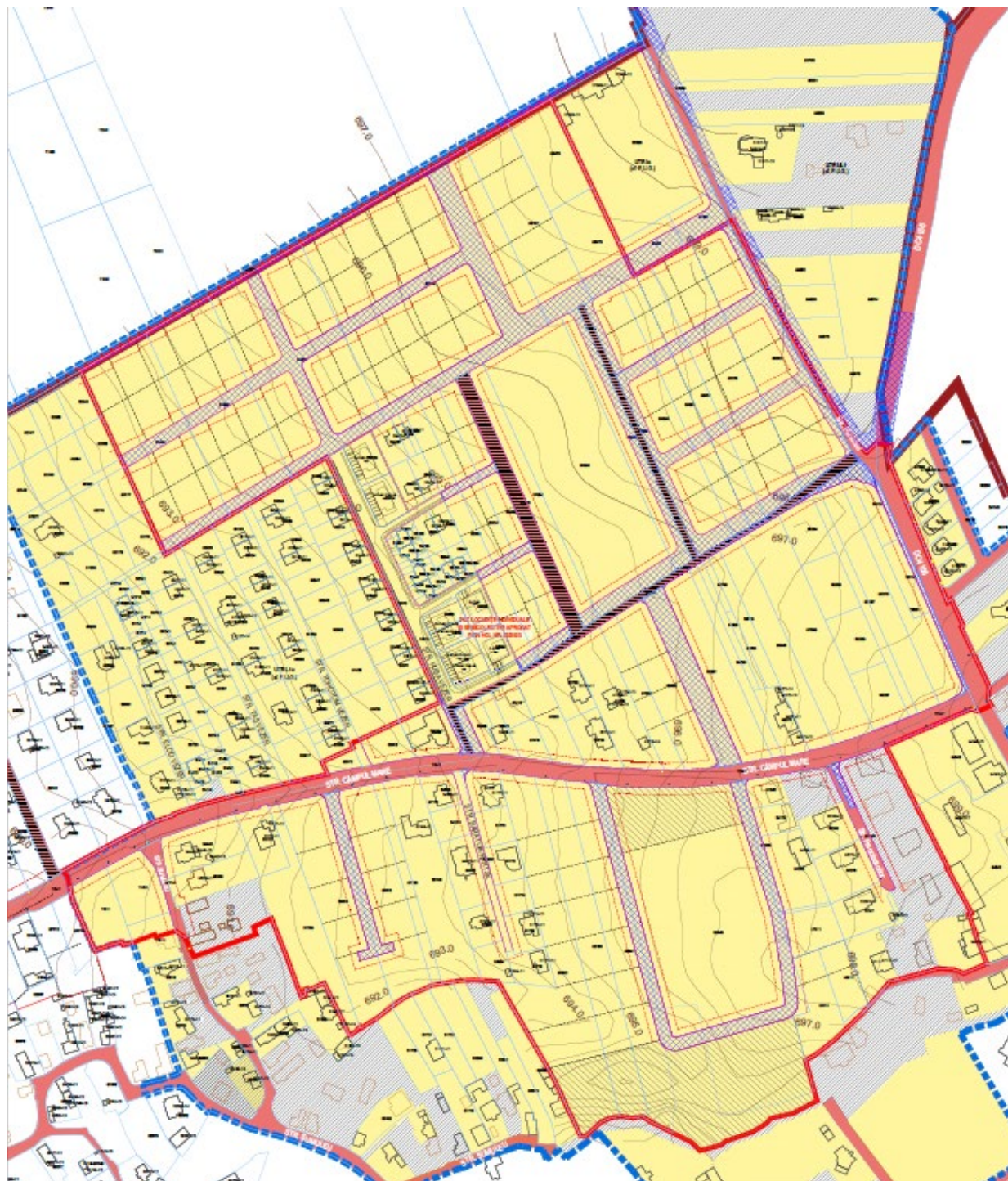
Rețelele tehnico-edilitare constituie, de asemenea, obiective de utilitate publică și vor fi amplasate în domeniul public aferent circulațiilor, în culoare tehnice coordonate, asigurând deservirea întregii zone reglementate.

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi constituite prin operațiuni de reorganizare parcellară și vor fi transferate în domeniul public conform prevederilor legale și ale documentațiilor de urbanism aplicabile, în corelare cu realizarea infrastructurii.

Circulația terenurilor

Circulația terenurilor va fi dependentă de obiectivele de interes public propuse și modificările apărute în infrastructura de transport (trasee rutiere, pietonale, modernizări ale tramei stradale, instituirea de zone de protecție etc.). Se propun:

- treceri de terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul public al municipiului pe traseul tramei stradale propuse;
- treceri de terenuri din domeniul privat al persoanelor fizice sau juridice în domeniul privat al municipiului.



Figură 12 - Tipuri de proprietate - circulația terenurilor

IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

PLAN DE ACȚIUNE IMPLEMENTARE INVESTIȚII

Implementarea prevederilor prezentului Plan Urbanistic Zonal se va realiza etapizat, în corelare cu organizarea parcelară, realizarea infrastructurii publice și dezvoltarea investițiilor private, cu respectarea condițiilor stabilite prin regulamentul local de urbanism aferent.

În etapa următoare aprobării documentației se vor elabora proiectele tehnice de specialitate pentru rețeaua de circulații, echiparea edilitară și amenajarea spațiilor publice, pe baza profilurilor și traseelor stabilite prin PUZ. Realizarea infrastructurii va constitui premisă pentru autorizarea construcțiilor și pentru funcționarea unitară a zonei.

Se vor întocmi documentațiile necesare operațiunilor de reorganizare parcelară și constituirii domeniului public, în vederea delimitării suprafețelor destinate circulațiilor, rețelelor tehnico-edilitare, spațiilor verzi și dotărilor de utilitate publică. Aceste operațiuni se vor realiza în conformitate cu prevederile legale și cu etapizarea stabilită de autoritatea publică locală.

Pentru fiecare subzonă se vor elabora documentații de autorizare a construcțiilor care vor respecta reglementările urbanistice aprobate, recomandările studiilor de fundamentare și condițiile impuse prin avizele obținute. În cadrul etapelor ulterioare se vor detalia soluțiile privind sistematizarea verticală, gestionarea apelor meteorice, amplasarea punctelor de transformare și organizarea spațiilor verzi.

Realizarea rețelelor edilitare se va corela cu execuția circulațiilor, astfel încât echiparea completă a domeniului public să fie asigurată anterior sau concomitent cu dezvoltarea parcelelor. Implementarea va avea în vedere posibilitatea realizării etapizate a lucrărilor, cu menținerea continuității funcționale a zonei.

Monitorizarea modului de aplicare a reglementărilor se va realiza de către autoritatea publică locală, care va urmări corelarea investițiilor cu prevederile documentației aprobate și cu strategiile de dezvoltare urbană ale municipiului.

Măsurile stabilite asigură cadrul necesar pentru dezvoltarea coordonată a zonei, realizarea infrastructurii publice și integrarea intervențiilor private în structura urbană a municipiului.