

Nr. proiect

404/ 21.04.2023

Faza:

PUZ

Titlu:

ELABORARE PUZ FÙZHÀT”

## 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

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| DATE GENERALE .....                                                                         | 4  |
| 1. Date de recunoaștere a documentației .....                                               | 4  |
| 2. Obiectivul PUZ: .....                                                                    | 4  |
| 3. Surse documentare .....                                                                  | 6  |
| I. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....                                                      | 7  |
| 4. Evoluția zonei .....                                                                     | 7  |
| 5. Încadrarea în localitate .....                                                           | 8  |
| 6. Elemente ale cadrului natural .....                                                      | 9  |
| 7. Circulația .....                                                                         | 12 |
| 8. Ocuparea terenurilor .....                                                               | 14 |
| 9. Echipare edilitară .....                                                                 | 14 |
| 10. Probleme de mediu .....                                                                 | 15 |
| 11. Opțiuni ale populației .....                                                            | 16 |
| 12. Zone speciale .....                                                                     | 17 |
| II. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ .....                                               | 17 |
| 13. Concluzii ale studiilor de fundamentare .....                                           | 17 |
| 14. Valorificarea cadrului natural .....                                                    | 18 |
| 15. Modernizarea circulației .....                                                          | 19 |
| 16. Zonificarea funcțională – Reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici ..... | 22 |
| 17. Dezvoltarea echipării edilitare .....                                                   | 28 |
| 18. Protecția mediului .....                                                                | 29 |
| 19. Obiective de utilitate publică .....                                                    | 31 |
| III. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....                                                  | 34 |

### Listă figuri:

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Figură 1 - Încadrarea în teritoriu .....                        | 9  |
| Figură 2 Accesibilitate. Încadrare .....                        | 12 |
| Figură 3 Profile stradale - existente .....                     | 13 |
| Figură 4 - Profile stradale propuse – strazi principale .....   | 20 |
| Figură 5 - Profile stradale propuse – strazi secundare .....    | 20 |
| Figură 6 Zona studiată prin PUZ .....                           | 23 |
| Figură 7 - Schema funcțională propusă prin PUZ .....            | 26 |
| Figură 8 - Tipuri de proprietate - circulația terenurilor ..... | 33 |

### Tabele:

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Tabel 1: Asigurarea nr. de parcuri .....                    | 21 |
| Tabel 2 Bilanț cu tipul de proprietăți a terenurilor: ..... | 24 |



## DATE GENERALE

### 1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: Plan Urbanistic Zonal „Fuzhat”;
- 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**.

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 rețelilor 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 să tindă către o amprentă ecologică subunitară iar locuitorii 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 să încurajează asigurarea în spațiul public a piețelor zonale funcțiune care să permită comerțul 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 „Fuzhat” se caracterizează prin lipsa parcarilor. 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, E. 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 administrativ 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;

## **I. 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

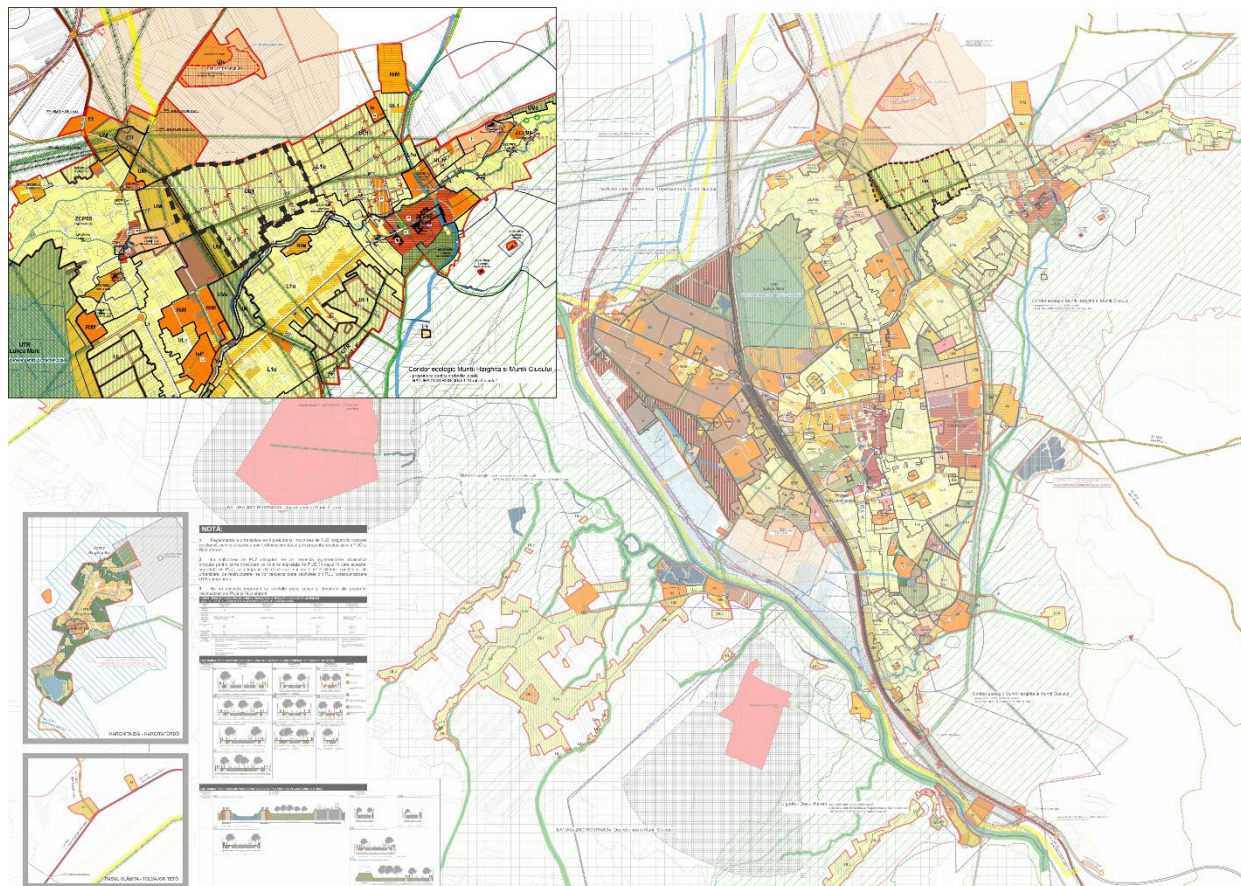
Locația propusă pentru implementare este: Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 271 din 17.04.2025.

Terenul ce a generat PUZ (cf. C.U. nr. 271 din 17.04.2025) este situat în intravilanul localității. 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 UL-1.

Terenul studiat prin PUZ (cf. planșelor anexate) se află în intravilanul Mun. Miercurea Ciuc, în partea de nord a municipiului.

Este cuprins între:

- **Nord:** limita între parcelele în intravilan și extravilan, contr. perimetru de protecție depozit de deșeuri conform Plan Urbanistic General;
- **Sud:** strada Șumuleu și strada Progresului;
- **Vest:** terenuri arabile în intravilan și limita zonei studiate PUZ „Drum de ocolire str. Szek- Hotel Park” în curs de elaborare și drum propus în Planul Urbanistic General;
- **Est:** limita PUZ „Baratok Kertje” în curs de elaborare temă de proiectare de către Serviciul de Amenajare a Teritoriului și Urbanism Primăria Municipiului Miercurea Ciuc și terenuri în intravilan reglementate cu Planuri Urbanistice Zonale aprobate cu următoarele Hotărâri ale Consiliului Local Miercurea Ciuc: 191 din 2004, 46 din 2007 și 210 din 2010.



Figură 1 - Încadrarea în teritoriu

## 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 bălțire 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.

### **AMPLASAMENT**

Perimetrele studiate sunt situate în zona NE-că a localității Miercurea Ciuc, conform planului de încadrare. Suprafața totală al perimetrelor este de 40,47 Ha.

### **MORFOLOGIA**

Terenul prezintă în ansamblu o suprafață plan orizontală, fără denivelări sau alte accidente naturale în prezent fiind porțiuni de terenuri arabile și cu fâneță.

### **GEOMORFOLOGIA**

Zona cercetată este situată în extremitatea N-că a Depresiunii Intramontane a Ciucului de Mijloc, în dreptul dealurilor piemontane din extremitatea V-că a munților Ciucului și în versantul drept al pârlului Șumuleu, afluent stânga al râului Olt.

### **GEOLOGIA**

În regiune formațiunea geologică de bază o constituie formațiunea de vulcanoclastite (vulcanogen-sedimentară), alcătuită din aglomerate, piroclastite și cinerite, ca rezultat al sedimentării materialului eruptiv în mediu acvatic (Pliocen), mai mult sau mai puțin afectate de procese hidrotermale, postvulcanice. Formațiunea de suprafață este reprezentată în bază de aluviunile terasei de 2-5 m a luncii Oltului, în versantul stâng al acesteia, reprezentată prin pietrișuri îndesate și nisipuri cu pietriș, acoperite la rândul lor de depozite proluviale (complex argilo – prăfos, uneori fin nisipos).

### **CLIMA**

În această zonă se individualizează climatul Depresiunilor Intramontane de tip Carpat – Oriental, cu mari variații de temperatură, precipitații și circulație generală a aerului.

temperatura medie anuală a aerului este între 4° și 6° C;  
temperatura medie în luna iulie este de 12°, 14° C;



temperatura medie în luna ianuarie este între  $-6^{\circ}$  și  $-8^{\circ}\text{C}$ .

Durata intervalului de calm sporește în perioada de iarnă, mai ales când se produce fenomenul de inversiune termică.

inversiunile de temperatură în perioada de iarnă se manifestă pe un interval de peste 70 de zile;  
înghețul se produce anual pe timp de 160 – 165 de zile;  
cantitatea medie anuală a precipitațiilor este de circa 54mm;  
Durata de stagnare a zăpezii crește în raport cu altitudinea reliefului;

Vântul este în strânsă legătură cu circulația generală a atmosferei și cu condițiile locale ale reliefului. Frecvența este de 0 – 10 % iar viteza medie anuală de 4 m/s. Valorile presiunii de referință a vânturilor, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 min. având 50 ani interval mediu de recurență este de 0,6 KPa.

Conform Normativului CR 1-1-3-2005, încadrarea zonei cercetate în arealul de calcul al valorii încărcării date de zăpadă pe sol este de  $2,0 \text{ kN/m}^2$ . Această valoare corespunde unui interval mediu de recurență IMR = 50 ani, sau echivalent unei probabilități de depășire într-un an de 2% (sau probabilități de nedepășire într-un an de 98%).

Conform STAS 6054-77, adâncimea maximă de îngheț în care se încadrează zona studiată este de 1,00–1,10 m.

### CONDIȚII SEISMICE

Conform reglementării tehnice „Cod de proiectare seismică – partea 1 – prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, zonarea valorii de vârf a accelerației terenului pentru proiectare, în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 ani, are o valoare  $a_g = 0,20 \text{ g}$ .

Perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona de valori maxime în spectrul de viteze relative. Pentru zona studiată perioada de colț are valoarea  $T_c = 0,7 \text{ sec}$ .

### CATEGORIA GEOTEHNICĂ ȘI RISCUL GEOTEHNIC

Încadrarea în categoriile geotehnice se face în conformitate cu NP074/2022: „Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții”. Categoria geotehnică indică riscul geotehnic la realizarea unei construcții. Încadrarea preliminară a unei lucrări într-una din categoriile geotehnice trebuie să se facă în mod uzual înainte de cercetarea terenului de fundare. Această încadrare poate fi ulterior schimbată în fiecare fază a procesului de proiectare și de execuție. Riscul geotehnic depinde de două grupe de factori: pe de o parte factorii legați de teren, dintre care cei mai importanți sunt condițiile de teren și apa subterană, iar pe de altă parte factorii legați de structură și de vecinătățile acestora. Punctajul acordat în această fază de proiectare este următorul:

| Factori de luat în vedere | Stabilirea categoriei geotehnice | Punctaj |
|---------------------------|----------------------------------|---------|
| Condiții de teren         | Terenuri bune                    | 2       |
| Apa subterană             | Fără epuizmente                  | 1       |

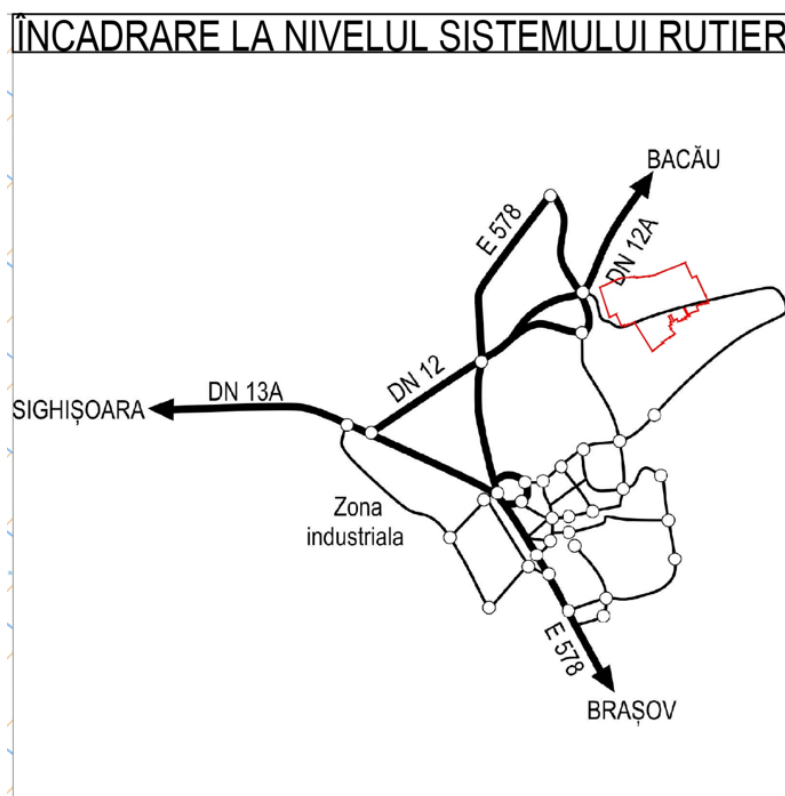
|                                                        |              |          |
|--------------------------------------------------------|--------------|----------|
| Clasificarea construcției după categoria de importanță | Normală      | 3        |
| Vecinătăți                                             | Fără riscuri | 1        |
| Zona seismică                                          | Zona E       | 2        |
| <b>Riscul geotehnic</b>                                | <b>Redus</b> | <b>9</b> |
| <b>Categoria geotehnică 1</b>                          |              |          |

Cu un punctaj total de 9 puncte, considerăm că, ținând cont de complexitatea și dimensiunea lucrărilor ce se vor executa, acestea se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus.

## 7. Circulația

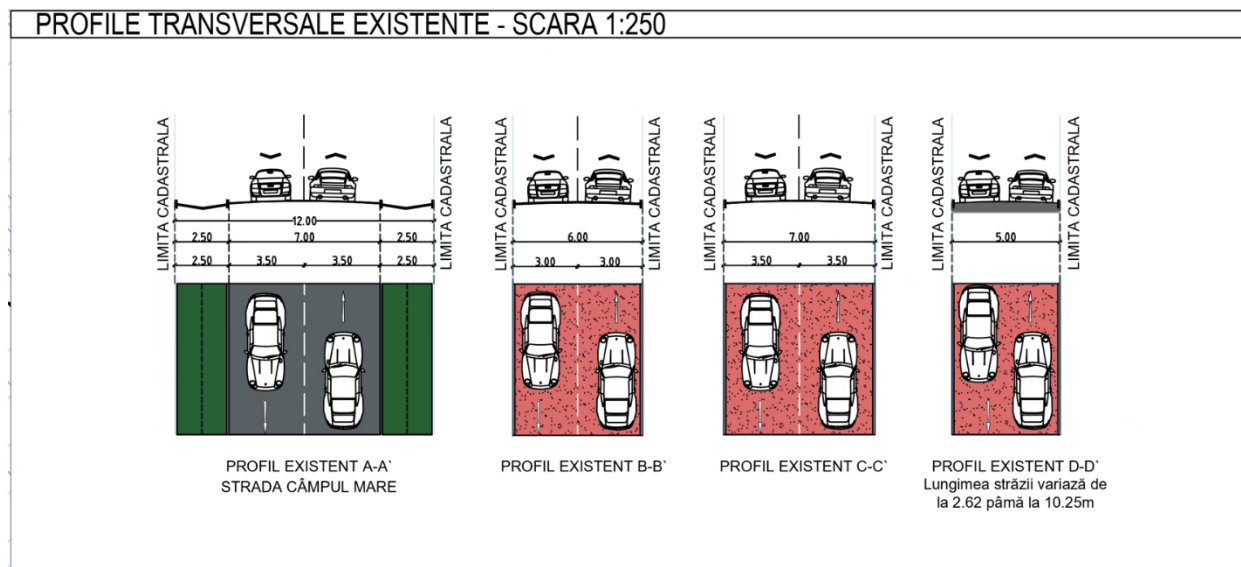
Zona studiată este deservită de rețeaua de circulație existentă a municipiului Miercurea Ciuc prin intermediul străzilor situate la limita perimetrului și în vecinătatea acestuia, care asigură legătura cu rețeaua principală de mobilitate urbană.

Circulația principală se desfășoară de-a lungul străzii Câmpul Mare, aceasta, împreună cu Str.Șumuleu fiind singurele străzi asfaltate din cadrul zonei reglementate.



Figură 2 Accesibilitate. Încadrare

Accesurile către locuințele existente direct din strada Câmpul Mare sau din străzi adiacente str. Câmpul 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 parcellarului 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 parcelor, continuitatea legăturilor cu trama urbană existentă și integrarea modurilor alternative de mobilitate.

## 8. Ocuparea terenurilor

În interiorul zonei studiate pentru elaboarea Planului Urbanistic Zonal „Fuzhat” se regăsesc o serie de Planuri Urbanistice Zonale aprobate (PUZ „Z17-A Șumuleu”, aprobat cu HCL nr. 144/2009, PUZ „Z17-B Șumuleu”, aprobat cu HCL nr. 12/2012) care au format un țesut urban construit existent dar neunitar și destructurat.

Țesutul construit din vecinătatea zonei UTR „Fuzhat” e este reprezentat de către **construcții de tip locuințe individuale dispuse izolat pe sit**.

Ca particularități ale sitului, se observă o parcelare tipică terenurilor arabile – parcele cu o geometrie dreptunghiulară, cu deschideri la stradă înguste și adâncime considerabilă.

## 9. Echipare edilitară

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

**Alimentarea cu apă** se face din rețeaua publică.

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

**Alimentarea cu energie electrică** se face prin racordarea la rețeaua electrică

Ca particularități ale sitului remarcăm prezența a **două trasee LEA care traversează situl** de la est la vest în lungul străzii Câmpul Mare și în partea de est a sitului de la nord la sud perpendicular la strada Câmpul Mare. Pe direcția nord-sud, există două trasee LEA paralele una de 110KV și cealaltă de 20KV

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

Documentația prevede asigurarea infrastructurii edilitare complete, respectiv alimentare cu apă potabilă în sistem centralizat sau individual conform normelor sanitare în vigoare, sistem de canalizare pentru colectarea, evacuarea și epurarea apelor uzate, precum și sisteme de colectare selectivă a deșeurilor menajere, pe toate căile de comunicație propuse prin PUZ.

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.

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

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 rețelilor tehnico-edilitare în corelare cu dezvoltarea tramei stradale și cu organizarea funcțională a zonei.

## **10. 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.

## **11. 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.

## **12. Zone speciale**

În perimetrul zonei studiate prin prezentul PUZ, dar strict în afara limitelor zonei reglementate, se regăsește așezarea informală identificată administrativ prin exclava din strada Șumuleu nr. 33. Această zonă face obiectul Hotărârii Consiliului Local nr. 247/2022, fiind recunoscută oficial ca o așezare informală ce necesită măsuri de remediere socială și urbanistică.

Amplasamentul reprezintă un punct critic pe traseul legăturii rutiere dintre zona Șumuleu-Ciuc și zona centrală a orașului. Propunerile de modernizare a tramei stradale în zona Fuzhat vor asigura continuitatea accesului către acest sector.

Documentația „Planul de măsuri privind așezările informale de pe teritoriul UAT Miercurea-Ciuc - Zona Șumuleu 33” notează că indicatorii de viață din această exclavă sunt semnificativ sub media populației majoritare din cartierul adiacent Șumuleu. Planul de măsuri pentru reglementarea situației juridice a terenurilor și a condițiilor de locuire are un termen de implementare de 20 de ani de la demararea procedurilor.

## **II. 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 amploare. 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.

În partea nordică a sitului, zona de protecție aferentă activităților existente impune menținerea unor suprafețe neconstruite, care pot fi valorificate prin amenajări peisagistice, spații verzi și zone de recreere cu caracter local, asigurând o tranziție între funcțiunile existente și dezvoltările propuse.

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.

## 15. Modernizarea circulației

Străzile propuse vor avea o **ierarhie bine definită prin profilul stradal si fronturi**. Pe lângă str. Câmpul Mare, străzile principale din interiorul țesutului cu caracter de stradă principală au sens dublu de circulație, si zonă verde de protecție sau zonă de parări la stradă și benzi de biciclete. Profilele acestor străzi sunt de aproximativ 18m. În același timp, străzile secundare, au un caracter rezidențial, cu restricții de viteză si profile de max. 12m cu sesn sublu sau unic. Mai jos sunt prezentare 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 orasului. De asemenea profilele noi propuse vor avea în vedere realizarea de piste de biciclete adiacent carosabilului, separate printr-o zonă vede de siguranță.

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.

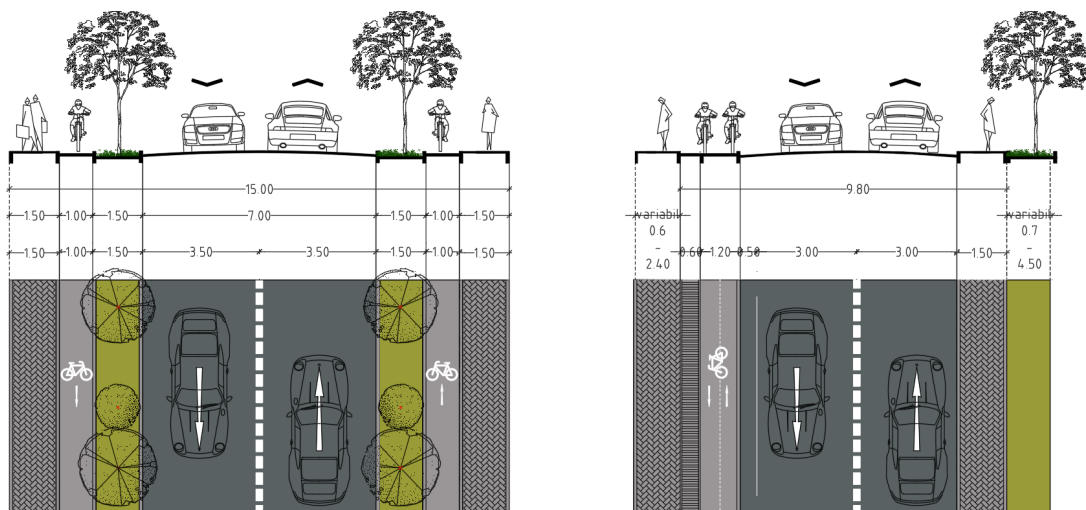
Documentația prevede reconfigurarea profilului stradal prin realizarea trotuarelor, amenajarea pistei pentru biciclete, modernizarea platformei rutiere și implementarea unui sistem de colectare și evacuare a apelor meteorice prin rigole și descărcări controlate în punctele existente. Analiza situației 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 zona de sud a planului urbanistic zonal se propune modernizarea circulației existente și dotarea acestora cu toate utilitățile aferente procesului de urbanizare. Această intervenție este concepută ca un

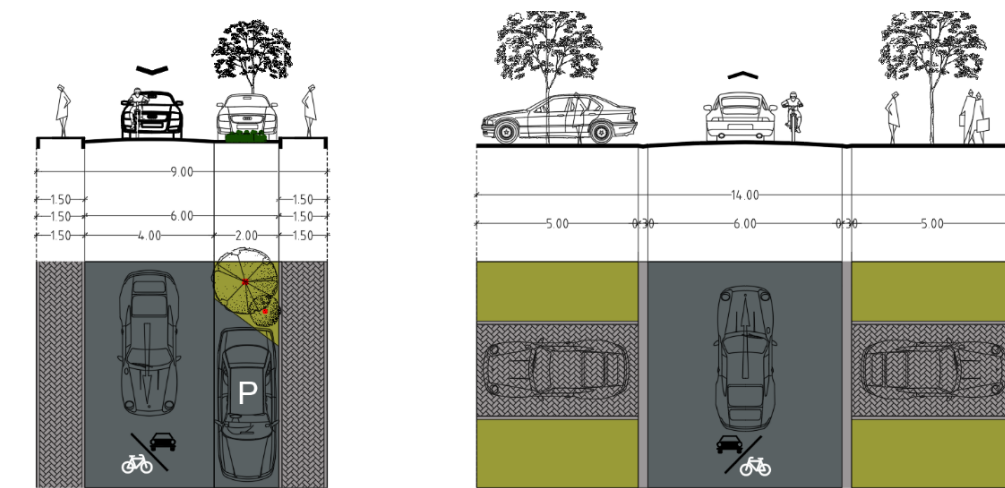
suport tehnic esențial pentru viitoarea reorganizare și reglementare a zonei informale existente (zona informală II). Prin extinderea rețelelor de utilități și modernizarea accesului în această zonă de contact, se creează premisele necesare pentru ca așezarea să fie deservită eficient de infrastructura urbană, susținând măsurile de integrare prevăzute în HCL nr. 247/2022



**PROFIL  
PROPUS III-A**

**PROFIL  
PROPUS III-B**

*Figură 4 - Profile stradale propuse – strazi principale*



**PROFIL PROPUS IV-A  
Strada categoria IV**

**PROFIL PROPUS IV-B  
Strada categoria IV**

*Figură 5 - Profile stradale propuse – strazi secundare*

### Parcaje și garaje

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 funcțiilor 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:

| 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                    |

Tabel 1: Asigurarea nr. de parări

**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 fracțiune 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**, unde: 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:

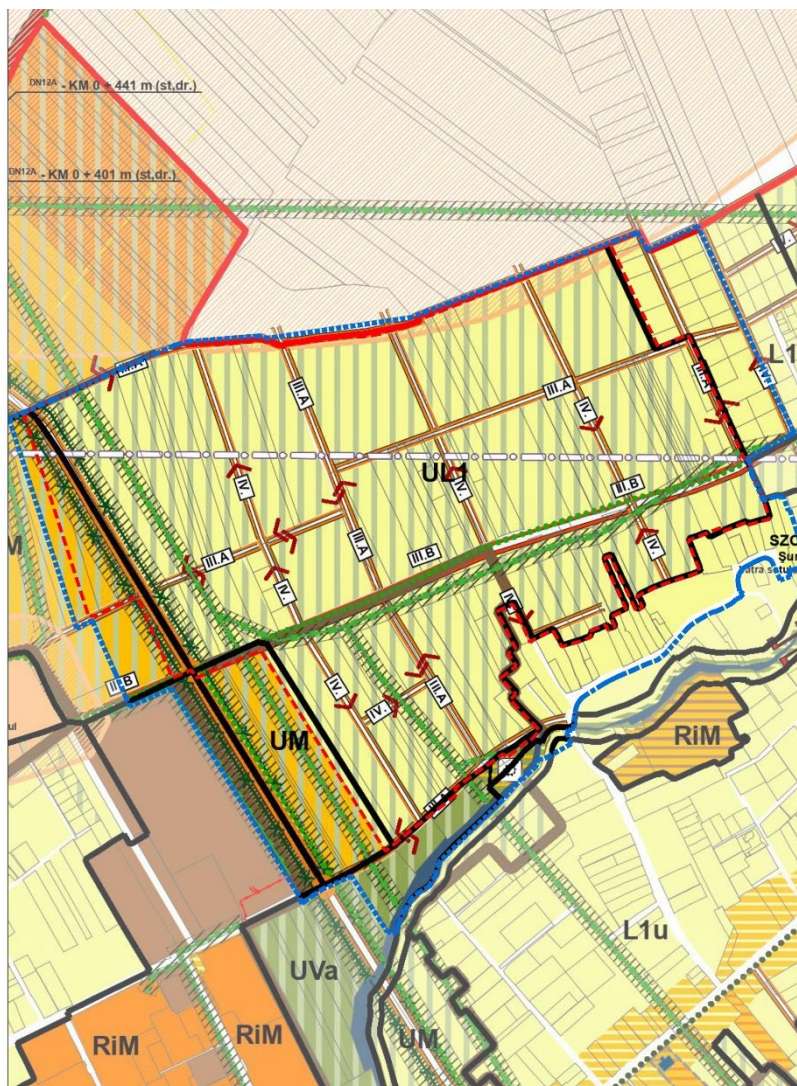
- servicii aferente funcțiunii de locuire, conform anexei nr.1 al RLU aferent PUG;
- grădinițe.

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.



Figură 6 Zona studiată prin PUZ

*Tabel 2 Bilanț cu tipul de proprietăți a terenurilor:*

| TIPUL DE PROPRIETATE A TERENURILOR                                 | SUPRAFATA                                               | PROCENT        |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------|
|                                                                    | Ha                                                      | %              |
| TEREN GENERATOR PUZ ÎN PROPRIETATEA<br>MUNICIPIULUI MIERCUREA CIUC | 2,74<br>dintre care <b>0,97</b> in<br>zona reglementată | 2,40%          |
| TEREN IN PROPRIETATEA MUN. MIERCUREA CIUC                          | 2,73                                                    | 6,75%          |
| TEREN IN PROPRIETATEA PERSOANELOR FIZICE SAU<br>JURIDICE           | 36,79                                                   | 90.85%         |
| <b>TOTAL</b>                                                       | <b>40,47</b>                                            | <b>100,00%</b> |

#### **Indici urbanistici**

Conform P.U.G. zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc, în UTR **UL-1 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**.

#### Regim tehnic:

Conform caietului de sarcini:

| <b>BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ</b> |                                          |                   |             |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------|
| UTR<br>(cf. PUG)                              | Utilizare teren                          | Suprafață         |             |
|                                               |                                          | mp                | %           |
| <b>UL1 + UM</b>                               | Teren liber de construcții               | 340.138,97        | 84,03%      |
|                                               | Zona locuințe cu regim redus de inaltime | 19.149,94         | 4,73%       |
|                                               | Zona mixta                               | 0,00              | 0,00%       |
|                                               | Zona servicii si comert                  | 0,00              | 0,00%       |
|                                               | Zona verde cu rol de agrement            | 0,00              | 0,00%       |
|                                               | Zona cai de comunicatie si transport     | 45.506,09         | 11,24%      |
|                                               | <b>TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ</b>           | <b>404.795,00</b> | <b>100%</b> |

### 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;

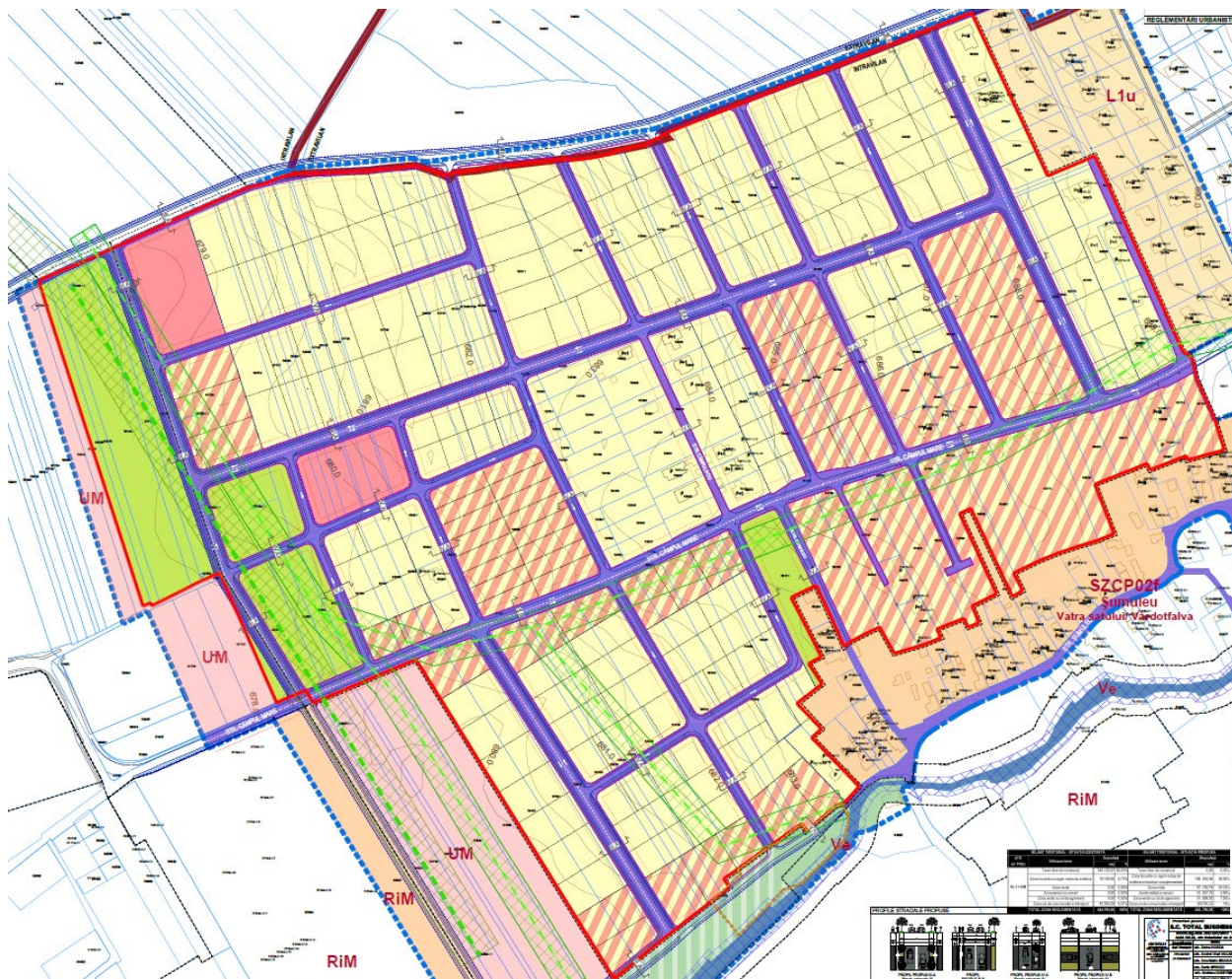
Pentru zona reglementată prin PUZ:

- 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 zone funcționale propuse:

| BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ |                                          |                   |             | BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA PROPUȘA                                |                   |             |
|----------------------------------------|------------------------------------------|-------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------|
| UTR<br>(cf.<br>PUG)                    | Utilizare teren                          | Suprafață         |             | Utilizare teren                                                     | Suprafață         |             |
|                                        |                                          | mp                | %           |                                                                     | mp                | %           |
| <b>UL1<br/>+ UM</b>                    | Teren liber de construcții               | 340.138,97        | 84,03%      | Teren liber de construcții                                          | 0,00              | 0,00%       |
|                                        | Zona locuinte cu regim redus de inaltime | 19.149,94         | 4,73%       | Zona locuinte cu regim redus de inaltime si functiuni complementare | 197.965,20        | 48,91%      |
|                                        | Zona mixta                               | 0,00              | 0,00%       | Zona mixta                                                          | 97.841,70         | 24,17%      |
|                                        | Zona servicii si comert                  | 0,00              | 0,00%       | Zonă instituții și servicii                                         | 10.507,79         | 2,60%       |
|                                        | Zona verde cu rol de agrement            | 0,00              | 0,00%       | Zona verde cu rol de agrement                                       | 31.698,95         | 7,83%       |
|                                        | Zona cai de comunicatie si transport     | 45.506,09         | 11,24%      | Zona cai de comunicatie si transport                                | 66.781,44         | 16,50%      |
|                                        | <b>TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ</b>           | <b>404.795,00</b> | <b>100%</b> | <b>TOTAL ZONA REGLEMENTATĂ</b>                                      | <b>404.795,00</b> | <b>100%</b> |





Figură 7 - Schema funcțională propusă prin PUZ

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

### 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 **zona de protecție LEA**, în partea de vest a sitului, astfel încât terenurile neconstruibile din zona de protecție să aibă o funcționalitate practică ca și în zona de legătură a strazii Câmpul mare cu Strada Sumuleu, fiind punct central de deservire a locuirii adiacente.

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 m<sup>2</sup>/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.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

1. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
2. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
3. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- 4. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
- 5. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
- 6. 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 existente.

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, dintre care o linie LEA este de 20KV iar cealaltă de 110KV.

În momentul de față rețelele edilitare există de-a lungul str. Câmpul Mare și în sudul și estul 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 rețelelor 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 parcelară, 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 parcelară 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 precolează 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 exploatării 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 exploatării, 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 de vest a planului urbanistic zonal.

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 parcelară și vor fi transferate în domeniul public conform prevederilor legale și ale documentațiilor de urbanism aplicabile, în corelare cu realizarea infrastructurii.

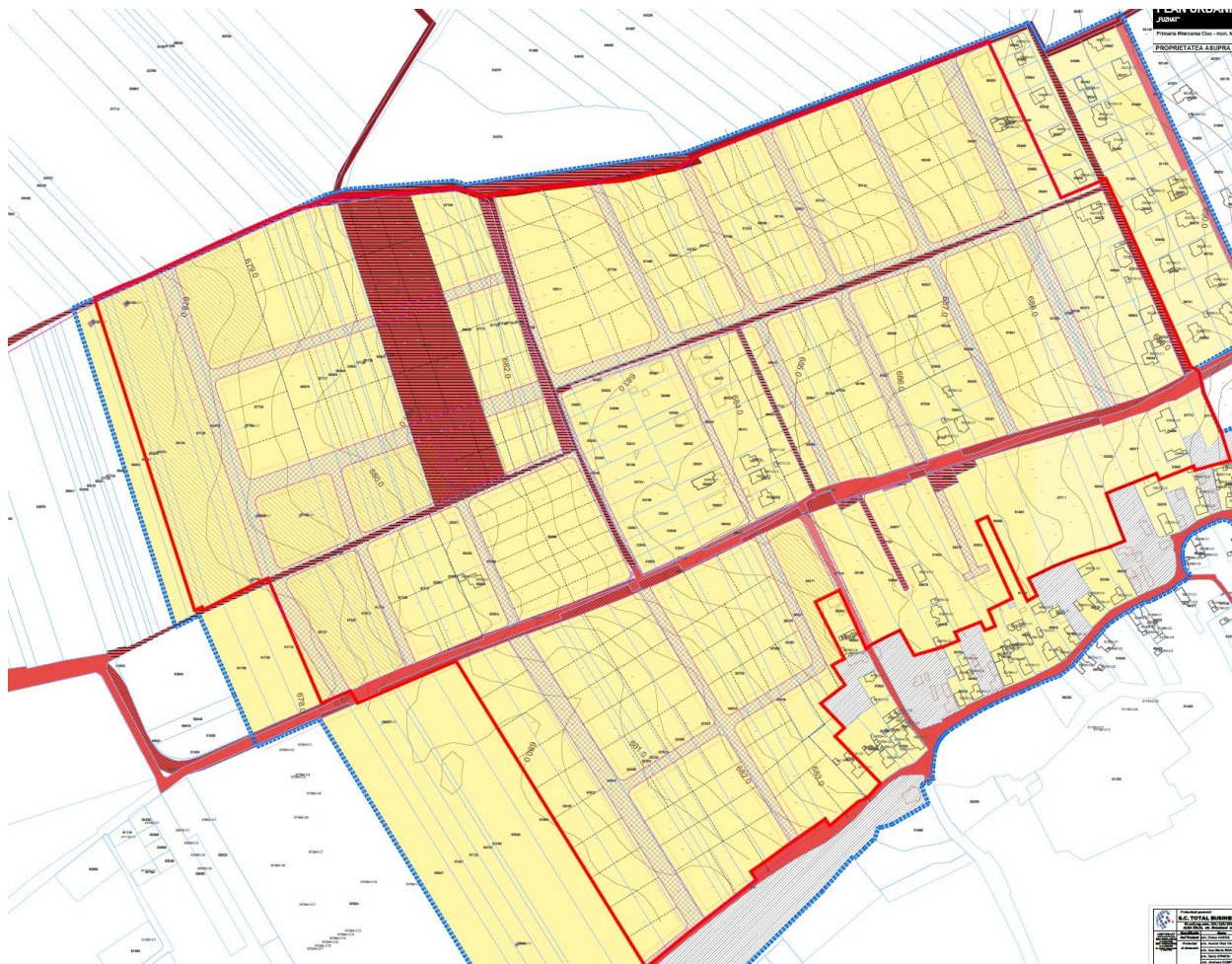
### **Circulația terenurilor**

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 pe zona naturală protejată nou instituită cu rol ecologic.





*Figură 8 - Tipuri de proprietate - circulația terenurilor*

### III. 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.