

Nr. proiect

86/ 12.02.2020

Faza:

Plan Urbanistic Zonal

Titlu:

P.U.Z. „U.T.R. LUNCA MARE”

## VOLUMUL 1

## MEMORIU GENERAL



Beneficiar:

**MUNICIPIUL MIERCUREA CIUC**

Proiectant:

**SC TOTAL BUSINESS LAND SRL**

ALBA IULIA, Brandusei 24, Birou 1, AB  
ALBA IULIA, Traian 20, AB  
BUCURESTI, Armindenului 2, sector 1  
Tel: +40 744 588 692  
Fax: +40 358 710 601  
Email: [marius.todor@tblgrup.ro](mailto:marius.todor@tblgrup.ro); [office@tblgrup.ro](mailto:office@tblgrup.ro)  
J1/125/11.02.2015  
CUI 34090016  
IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201

Şef proiect:

**Urb. – Peis. Răscol Mihail Cristian**

Exemplar:

**1**



# TOTAL BUSINESS LAND

## CUPRINS

<b>I. DATE GENERALE.....</b>	<b>2</b>
1. Date de recunoaștere a documentației: .....	2
2. Obiectul PUZ.....	2
3. Surse documentare:.....	3
<b>II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....</b>	<b>4</b>
4. Evoluția zonei.....	4
5. Încadrarea în localitate.....	6
6. Elemente ale cadrului natural.....	7
7. Circulația .....	9
8. Ocuparea terenurilor .....	12
9. Echipare edilitară .....	16
10. Probleme de mediu.....	16
11. Opțiuni ale populației.....	17
<b>III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....</b>	<b>18</b>
12. Concluzii ale studiilor de fundamentare .....	18
13. Valorificarea cadrului natural.....	25
14. Modernizarea circulației.....	26
15. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici .....	31
16. Dezvoltarea echipării edilitare.....	35
17. Protecția mediului .....	38
18. Obiective de utilitate publică .....	39
<b>IV. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE .....</b>	<b>41</b>

## 1. DATE GENERALE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: PUZ „U.T.R. Lunca Mare”;
- Beneficiar: Primăria Miercurea Ciuc;
- Amplasament: Municipiul Miercurea Ciuc, județul Harghita, C.F. 66.162;
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 10.2022.

### 1.2. Obiectul PUZ

#### Solicitări ale temei – program

Obiectul major al lucrării este întocmirea planului urbanistic zonal pentru întreaga UTR în vederea asigurării unei restructurări coerente a țesutului urban. Planul Urbanistic General propune protejarea și valorificarea zonei Nagy Ret - Lunca Mare, în primul rând prin limitarea activităților de construcții și prin accesibilizarea ei ca zonă de agrement parțial amenajată și impunerea de interdicție de construire definitivă în zona protejată în scopul protejării habitatului natural pentru speciile de plante și animale rare existente, concomitent cu viabilizarea zonelor învecinate zonei protejate prin realizarea următoarelor obiective de utilitate publică:

- drum de legătură pe axa nord-sud între sensul giratoriu de la intersecția străzii Lunca Mare cu bulevardul Timișoarei și str.Ret, pentru a înlesni accesul în zona centrală a municipiului reședință de județ și către spațiile comerciale existente în zonă.
- realizarea unor zone dedicate exclusiv sportului în imediata vecinătate a zonei protejate, pe cât posibil cu interconectare cu acesta din urmă.

În subsidiar, Planul Urbanistic Zonal care se va elabora va avea în vedere armonizarea întregii zone cu zonele învecinate, inclusiv prin înglobarea, cu corecțiile necesare, a prevederilor Planului Urbanistic Zonal “Strada Lunca Mare”, aprobat prin HCL nr. 182 din 27.10.2009:

*Este important de menționat că beneficiarul dorește ca în același timp cu adoptarea Planului de Urbanism Zonal „Nagy Rét-Lunca Mare” Planul de Urbanism Zonal „Strada Lunca Mare” adoptat prin hotărârea consiliului local al municipiului Miercurea Ciuc cu numărul 182 în data de 27 noiembrie 2009 se abrogă. Astfel și doar astfel vor fi respectate prevederile Planului de Urbanism General cu privire la delimitarea zonei studiate cu privire la prezenta documentație de urbanism.*

Beneficiarul recomandă, ca Planul Urbanistic Zonal care se va elabora să fie ghidat pe conceptul de flexibilitate și multifuncționalitate. Este de dorit ca organizarea interioară a zonei să prevadă sectorizarea/zonificarea funcțională, pentru ca diferitele activități de agrement, recreative și sportive să nu se obstrucționeze reciproc și să aibă un impact cât mai redus asupra echilibrului ecologic al arealului. Astfel, funcțiunile de agrement și sportive să fie concentrate în anumite locații ale subzonei studiate.

### 1.3. 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 exproprierea 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;
- Studiu de fundamentare privind condițiile de mediu.
- Studiu de coexistență (în curs de elaborare)
- Studiu de impact asupra mediului ((în curs de elaborare)

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. 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.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 828 din 11.12.2019, zona studiată prin prezentul PUZ este încadrată în UTR Lunca Mare\_a, b zona naturală cu rol ecologic și de agrement și zona de activități aferente zonei naturale, conform PUG municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL nr. 367/2018.

Zona istorică de referință care stă la baza delimitării zonei studiate, în special partea de nord-est – UTR ZCP05 – Toplița-Ciuc, este alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Toplița. Amintit sub numele de Toplocha în 1567, cu 44 de porți, este presupus că are o existență mai veche. Din punct de vedere religios, este o filială a Șumuleului, fapt pentru care nu este amintit mai devreme. Biserica Romano-Catolică se construiește în 1843, iar parohia se desparte de Șumuleu abia în 1908. Termenul de Toplița sugerează existența unui izvor de apă minerală caldă pe care îl și găsim la extremitatea vestică a vetrei istorice a satului. Forma satului locuită în preponderență de maghiari catolici, este tipic secuiască: areolară, cu tramă stradală dezordonată. Toplița se compune dintr-un singur trup, vechea subîmpărțire în cvartalul de jos și de sus nu se mai conturează. Un cvartal de odinioară, Joița – Csütörtökfalva a fost cedat orașului în 1891. Mai târziu, abia în 1959, a urmat fuziunea administrativă concretă cu Miercurea Ciuc.

Există 4 cvartale satelit, care nu alcătuiesc o unitate morfologică cu formațiunea de bază: Ciba, Subpădure, și Vályú, toate desfășurate adiacent drumului spre Harghita. Ca urmare a unui incendiu devastator din 1896, o parte a satului s-a mutat în cvartalul Ligat, situat la 3,5km spre vest, adiacent drumului spre Odorhei. Cimitirul vechi se situează la extremitatea nordică și este scos din funcțiune, iar cimitirul actual a fost înființat în 1911. Activitatea de bază a localnicilor a fost cea agrară, acest lucru citindu-se în țesutul urban, în folosirea loturilor și în lărgirile spațiului

stradal, lărgiri destinate adunării ciredelor. Totodată, toplițenii au jucat un rol important în viața comercială a zonei, fiind căruțari de renume.

Cf. *Studiul de fundamentare PUG Miercurea Ciuc privind zone protejate cu valoare culturală deosebită*, pe teritoriul UTR ZCP05 – Toplița-Ciuc se regăsesc:

Poartă secuiască	str. Izvorul nr. 33
Biserica Romano-Catolică	str Toplița nr. 114
Școala generală	str. Toplița nr. 112
Parohia romano catolică	str. Toplița nr. 110
Cimitirul vechi cu construcție votivă	str. Toplița fn.
Conacul Lázár II cu parcul aferent	str. Lázár nr. 29
Casa doctorului Máthé	str. Toplița nr. 9
Casa Lázár	str. Toplița nr.4

Conform *Studiului de fundamentare în domeniul protecției mediului* pentru Planul Urbanistic General 2009-2010 al municipiului Miercurea Ciuc, pe teritoriul UTR Lunca Mare se regăsesc specii vegetale și animale valoroase, făcând parte, în același timp, din cel mai mare complex de mlaștini eutrofe din România.

Fiind considerat o zonă mlăștinoasă, teritoriul UTR Lunca Mare a fost ferit de expansiunea orașului la nord de str. Lunca Mare. S-au realizat lucrări de îmbunătățiri funciare în anii creșterii industriale a orașului pentru a pregăti expansiunea orașului în această zonă. Din păcate, zona a fost o mare parte afectată de arderea turbei în anii 1980. Se semnalează și faptul că o problemă majoră a zonei este și umplerea acesteia cu deșeuri de construcții respectiv restrângerea ei ca urmare a edificării unei construcții. După revoluția din 1990, creșterea industrială și economică a scăzut, iar astfel expansiunea orașului către Lunca Mare s-a oprit.

În ultimii ani, construirea de hypermarket-uri la nord de strada Lunca Mare (Kaufland și Dedeman) a presupus redeschiderea posibilității expansiunii orașului în partea de nord. Astfel, Planul de Urbanism General în vigoare la data prezentului PUZ, propune protejarea și valorificarea zonei Nagy Ret - Lunca Mare, prin limitarea realizării construcțiilor, accesibilizarea ei ca zonă de agrement parțial amenajată și impunerea de interdicție de construire definitivă în zona protejată, în scopul asigurării habitatului natural pentru speciile de plante și animale rare existente, concomitent cu viabilizarea zonelor învecinate zonei protejate prin realizarea obiectivelor de utilitate publică.

### **Caracteristicile țesutului urban**

Fiind o zonă naturală, în zona UTR Lunca Mare, nu sunt prezente construcții pe teren.

Țesutul construit din vecinătatea UTR Lunca Mare este reprezentat de:

- construcții de tip locuințe individuale dispuse de regulă izolat pe sit (UTR ZCP05)
- construcții de tip hale și instalațiile aferente pentru zonele hypermarket-urilor la limita de sud, de-a lungul străzii Lunca Mare.

Ca particularități ale sitului, remarcăm pe de o parte, faptul că pe partea nordică a zonei, la limita



acesteia, se află parcul Rét, zonă verde amenajată în perioada 2009-2010 din resurse financiare atrase de la fondul de mediu, parc în care este situat un izvor de apă minerală și un teren de joacă pentru copii, iar pe de altă parte faptul că în vecinătatea sud-estică a acesteia în afara zonei studiate se situează stadionul municipal, care însă din cauza limitărilor din vecinătatea efectivă este văduvită de arealul normal de dezvoltare, ceea ce impune necesitatea de extindere a bazei sportive pe teritoriul prezentului UTR Nagy Rét - Lunca Mare.

## 2.2. Încadrarea în localitate

Terenul care a generat PUZ (cf. Certificat de urbanism nr. 828/ 11.12.2019) este situat în intravilanul localității (Figura 1).

Terenul reglementat prin PUZ, corespunde zonei incluse în UTR Lunca Mare, cf. PUG Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL nr. 367/2018.

Este cuprins între:

- La nord – str. Rét/ DN12;
- La est – str. Toplița;
- La sud – str. Lunca Mare;
- La vest – Calea ferată a SNCFR;

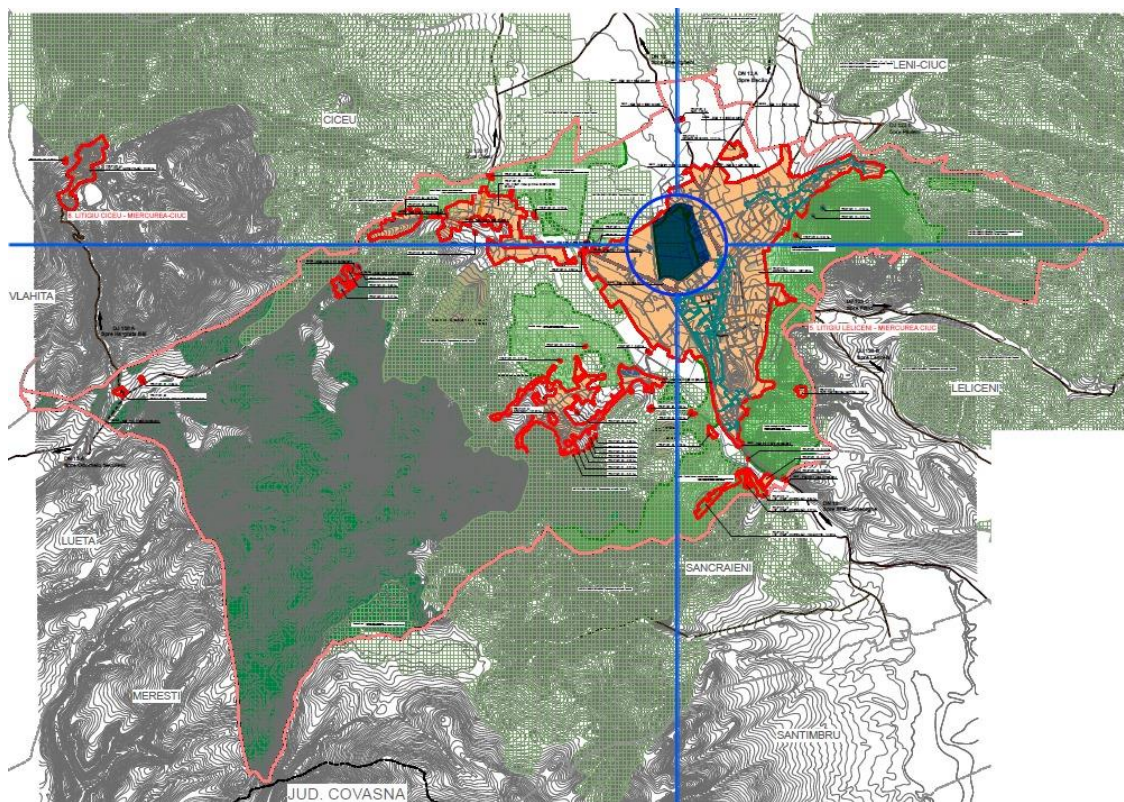


Figura 1: Încadrarea în UAT Miercurea Ciuc

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

- **Relief**

Perimetrul se situează în partea central sudică a depresiunii intramontane a Ciucului de Mijloc, încadrată de munții Harghita la V și munții Ciucului la E, unități morfologice ale Carpaților Orientali, situat în versantul stâng al vastei câmpii aluvionare al văii Oltului, străbătut de la E la V de pârâul Șumuleu.

Terenul prezintă o suprafață aproximativ plan orizontală dar cu slabă înclinare spre vest, fără accidente naturale sau artificiale majore ale terenului.

- **Climă**

Având în vedere poziția geografică a zonei, dealurile și munții cu înălțimi ce variază între 500 – 1000 m, închid o zonă depresionară și feresc de acțiunea fronturilor majore de aer. Clima este temperat-continentală ce capătă o nuanță răcoroasă, cu ierni prelungite bogate în zăpadă și veri ce au regim scăzut de umezeală.

- 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° și –8° c

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. 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 solului se produce anual pe timp de 160 – 165 de zile;

- cantitatea medie anuală a precipitațiilor este de circa 54 mm;

- în luna iunie: 87,9 mm, în luna februarie: 17,8 mm

- iarna, sub formă de zăpadă, ninsorile cad pe o durată de 30 –35 de zile.

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**

- **Hidrogeologia**

Hidrogeologia se caracterizează prin prezența pe întreaga suprafață a unui orizont acvifer. Apa subterană este cantonată preponderent în aluviunile grosiere ale luncii Oltului. Datorită faptului că la partea superioară există deasupra turbei un strat de praf argilos slab nisipos, pe alocuri, apele de pe această întinsă câmpie nu pot fi drenate corespunzător și apa bălțește la suprafața terenului.

În săpătură deschisă, mai ales în partea vestică a perimetrului, nivelul apei stagnează la circa – 0,30 m de la suprafață. NH al apei subterane este în jurul cotei de – 4,50 – 5,00 m în straturile grosiere de aluviuni, care este în permanență angrenat în drenajul natural general exercitat de



valea Oltului asupra întregului versant. În cazul executării săpăturilor această apă poate fi evacuată doar prin epuimente.

Perimetrul este traversat de pârâul Șumuleu care captează împreună cu sistemele de canale create artificial, apele de pe această câmpie. Zona nefiind folosită și întreținută dealungul anilor, aceste canale s-au colmatat și nu mai sunt funcționale.

Regimul debitelor de apă se află sub influența surselor de alimentare și a condițiilor geologice și geomorfologice. Scurgerea apelor evoluează cu debite ce variază de la un anotimp la altul, iar debitele medii cele mai mari sunt în luna aprilie, iar cele mai mici în luna ianuarie. Debitele maxime pot să survină în orice lună, dar mai ales primăvara când topirea masivă a zăpezilor se produce în timpul unor ploi bogate.

Debitul solid este scăzut în aval, pe versanții văii vegetația împiedicând eroziunea solului. Temperatura medie a apelor curgătoare oscilează între 0,5° și 13° C. Înghețul apelor se produce începând din luna decembrie până în luna martie, în medie 100 – 110 zile pe an. Podul de gheață se formează în medie între 40 și 60 de zile pe an.

Datorită structurării geochimice a reliefului și conținutul chimic al surselor de alimentare, apele curgătoare sunt încadrate în categoria celor bicarbonatate calcice, dar fără să prezinte agresivitate asupra metalelor și al betonului. Nici apele de pe această câmpie nu prezintă agresivitate.

#### • Flora și fauna

Foarte caracteristic zonei este întâlnirea formelor de relief aplatizate cu cele abrupte. Din punctul de vedere al biodiversității, habitatele caracteristice zonei sunt:

- zonele umezi (ape curgătoare, mlaștinile eutrofe)
- habitatele seminaturale create de agricultura tradițională și în special fânețele montane
- habitatele de munte, pădurile dominate de conifere și păduri mixte de fag și molid

Interiorul întregii depresiuni a fost defrișat în secolele trecute, dar vegetația premergătoare era probabil formată din păduri de foioase mixte compuse din *Quercus robur*, *Ulmus glabra*, *Fraxinus excelsior*, *Tilia cordata*. Rămășițele sau regenerarea acestor păduri pot fi observate de exemplu în defileul Jigodin și unele specii tipice apar și în toponimia locală (ca de exemplu Csere). Cadrul natural al orașului a fost degradat în ultimele cinci decenii, dar încă se remarcă prezența unei multitudini de habitate naturale și semi-naturale sau habitate cu un potențial ridicat de regenerare care trebuie protejate conform legislației de mediu aplicabile și rațiuni de dezvoltare durabilă a orașului.

Fiind o zonă mlăștinoasă, UTR Lunca Mare are floră și faună valoroase și oferă un exemplu de peisaj umed ca posibil element ecologic.

Având în vedere directivele UE de protejare a diversității naturale și de dezvoltare regională sustenabilă, este imperativ asigurarea protejării cadrului natural într-un cadru urban de calitate corespunzătoare interesului public.

Conform Studiului de fundamentare în domeniul protecției mediului pentru Planul Urbanistic General 2009-2010 al Municipiului Miercurea Ciuc, zona Nagy Ret - Lunca Mare găzduiește specii vegetale și animale valoroase, făcând parte în același timp, din **cel mai mare complex de mlaștini eutrofe din România**.

Dintre speciile protejate amintim.: *Crex crex*, *Porzana porzanci*, *Gallinago gallinago*, *Fritillaria Meleagris Pedicularis sceptrum carolinum*, *Rana temporaria* (Figura 2).



*Crex crex*



*Porzana*



*Galliano*



*Fritillaria*



*Pedicularis*



*Rana temporaria*

Figura 2: Specii protejate identificate în zona de studiu PUZ

#### 2.4. Circulația

Municipiul Miercurea Ciuc se situează la intersecția unor importante axe rutiere naționale în direcțiile est-vest și nord-sud. Scheletul de bază al structurii rețelei intraurbane a municipiului se constituie din segmentele aferente ale drumurilor naționale care traversează teritoriul municipiului:

- Drumul DN 12 (E578) – str. Toplița – str. Márton Áron – str. Lunca Mare – str. Brașovului
- Drumul 13A pe traseul str. Harghita, și care indirect se leagă de str. Brașovului
- Drumul DN 12A la limita nordică a municipiului, ca ramificație a străzii Toplița, fără să influențeze structura rețelei de străzi interioare.

Strada Lunca Mare, aflată la limita de sud a zonei studiate prin PUZ, se continuă la est prin strada Szék, stradă care face legătura de la est la vest cu Șumuleu Ciuc. Împreună cu str. Kosuth Lajos, str. Lunca Mare reprezintă o axă est-vest a orașului cu un volum de trafic semnificativ.

Odată cu întocmirea prezentului PUZ se realizează varianta de ocolire a DN12 (E578) ce leagă de la nord la sud str. Ret de str. Lunca Mare. Aceasta reprezintă și limita de vest, paralelă cu linia SNCFR, a zonei studiate prin PUZ.

Fiind în legătură directă cu str. Brașovului, varianta ocolitoare va reprezenta un ax important de legătură în circulația în teritoriu pe direcția nord-sud.

### **Trama stradală**

Circulația principală se desfășoară la sud pe strada Lunca Mare, care face legătura zonei studiate cu restul orașului.

În zona de nord-est se observă o tramă stradală mai sinuos dezvoltată, datorită vechimii țesutului urban din zona construită protejată Toplița-Ciuc alcătuită din teritoriul ocupat de fostul sat Toplița. Termenul de Toplița sugerează existența unui izvor de apă minerală caldă existent în extremitatea vestică a vetrei istorice a satului. Traficul din această tramă este preluat de str. Toplița pe limita de est a zonei studiate și de str. Rét pe limita de nord.

Accesul în zonă se poate face în principal:

- de pe str. Lunca Mare prin intersecția dintre Kaufland și stația PECO
- și din strada Rét, la nord, din parcul nou amenajat pentru a găzdui un izvor de apă minerală.

Accesurile secundare se realizează pe latura de est din trama stradală a locuințelor individuale, și pe latura de vest din șoseaua ocolitoare care la momentul realizării prezentului PUZ a fost finalizată.

### **Circulația pietonală. Circulația velo. Accesibilitatea persoanelor cu mobilitate redusă**

Strada Lunca Mare, strada Toplița și strada Rét dispun prin profilul existent de trotuare largi separate de spații plantate, aliniamente plantate, pe anumite tronsoane. Acestea, împreună cu plantațiile de aliniament, sunt în stare bună, practicabile pentru persoanele cu mobilitate redusă.

Profilul variantei ocolitoare va fi dimensionat corespunzător normativelor pentru caracteristicile de trafic ale unui astfel de drum.

În rețeaua de străzi secundare care deservește locuințele individuale, profilul nu a permis amenajarea unor trotuare foarte încăpătoare.

Fluxul pietonal cel mai important se regăsește pe str. Lunca Mare, fiind generat de funcțiunile existente în zonă. Cele mai multe treceri de pietoni semnalizate se găsesc, de asemenea, pe str. Lunca Mare și dispun de rampe amenajate.

În momentul actual, din analiza pe teren a situației existente, nu s-au regăsit piste de biciclete special amenajate pe profilul străzii Lunca Mare, însă pe profilul străzii Toplița, pe limita de est, există pistă de biciclete pe trotuarul de est.

Din punctul de vedere al accesibilității persoanelor cu deficiențe locomotorii, se poate aprecia un nivel satisfăcător la nivelul rețelei principale de străzi. În rețeaua secundară însă, lipsa rampelor, existența unor deteriorate și blocarea trotuarelor cu autoturisme staționate, face dificil accesul cu cărucioare.

### **Staționare, parcaje**

Din punctul de vedere al funcțiunilor de comerț/ servicii care se regăsesc de-a lungul străzii Lunca Mare, se poate aprecia că acestea dispun de amenajări corespunzătoare nevoilor de staționare. În zona de nord, rezidențială, ocupată cu locuințe individuale, parcările sunt rezolvate în incinte.

La nivelul municipiului Miercurea Ciuc, așa cum reiese din PUG și Studiul de trafic realizat pentru actualizare PUG, numărul de autovehicule parcate în zona centrală este ridicat. Acest lucru este și rezultatul densității de instituții locale și județene, precum și numărul mare de clădiri de locuit colectiv. Proximitatea acestor zone funcționale a cauzat folosirea comună nediferențiată a locurilor de parcare de pe spațiul public. Acest lucru, coroborat și cu lipsa unei parcuri publice la nivel municipal, duce la scăderea calității spațiului public.

### Transportul public

Zona studiată este deservită și de linii de transport în comun – autobuz pe profilul:

- străzii Harghita: linia 1 roșie, 2 galbenă și 3 verde;
- străzii Toplița: linia 3 verde și 4 mov.

Stațiile de autobuz sunt, din analiza pe teren, semnalizate și amenajate corespunzător.

Pe profilul străzii Lunca Mare există, însă, o singură stație de autobuz pentru linia 2, în vecinătatea intersecției cu bulevardul Timișoarei.

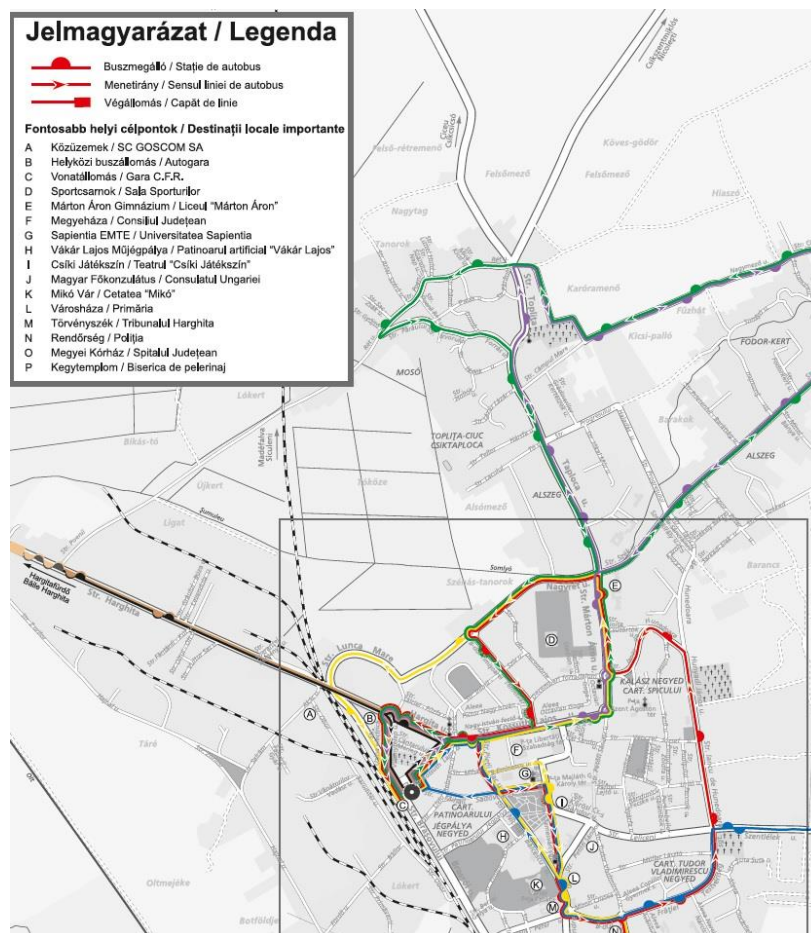


Figura 3: Harta transportului în comun la nivelul municipiului Miercurea Ciuc



## 2.5. Ocuparea terenurilor

### Principalele caracteristici ale funcțiunilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:

Conform **PUG mun. Miercurea Ciuc, aprobat prin H.C.L. nr. 367/ 2018**, zona studiată prin PUZ se află în „Zona Lunca Mare – Nagy Ret”, compusă din UTR-urile:

- Lunca Mare - zonă naturală interioară orașului;
- ZCP05 Toplița-Ciuc - Zonă construită protejată Toplița-Ciuc;
- RiM - Zonă de restructurare a suprafețelor industriale, feroviare, de gospodărire comunală – zona mixtă;
- UL1 – Zonă de urbanizare - Zonă locuințe cu regim redus de înălțime;
- L1u - Zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar urban;
- L1 - Zonă locuințe cu regim redus de înălțime (Figura 4).

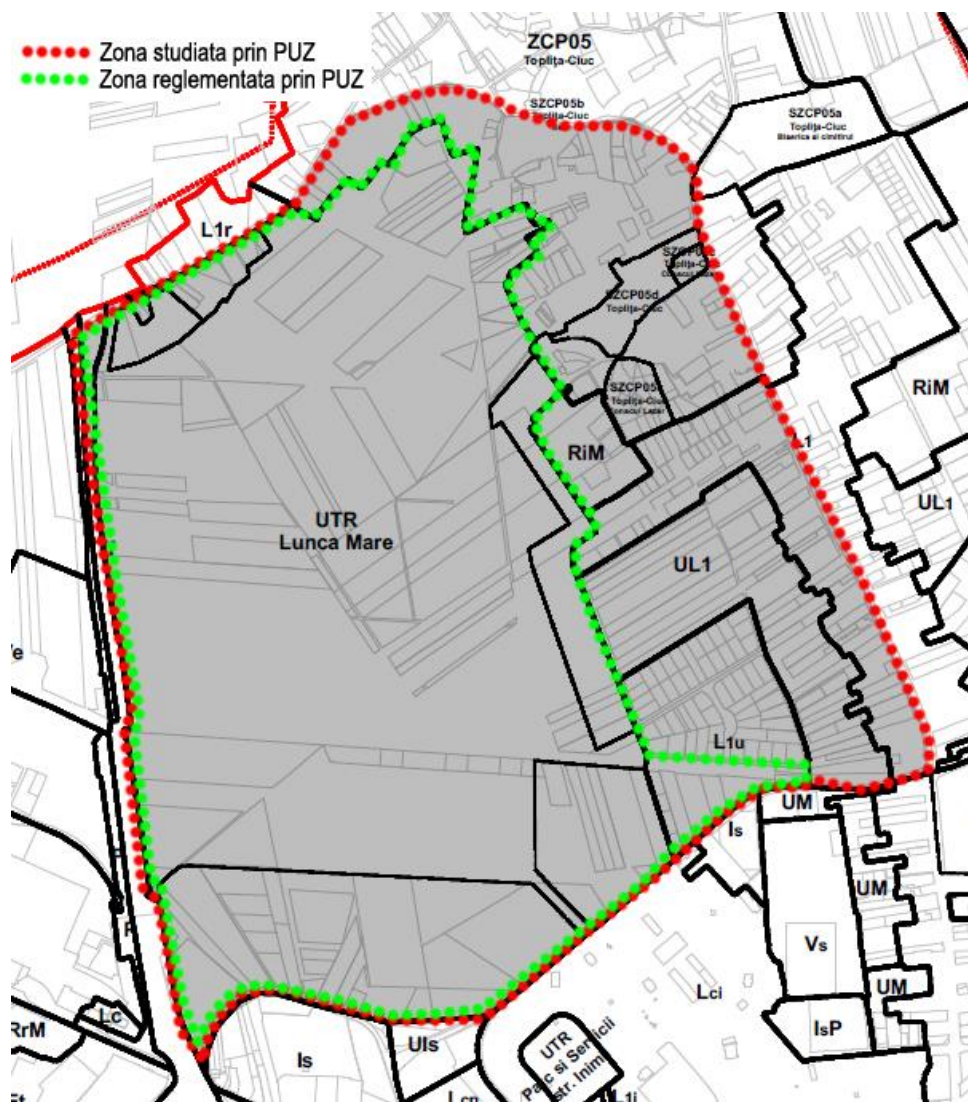


Figura 4: Zona studiată și zona reglementată prin PUZ





Din punct de vedere funcțional, zona studiată face parte dintr-un ansamblu urban mixt, compus din UTR Lunca Mare care este instituit prin PUG ca o zonă naturală interioară orașului și zone de locuințe cu regim scăzut de înălțime la est și zone de comerț (supermarket-uri) în zona de sud.

**UTR Lunca Mare se împarte în:**

- UTR Lunca Mare\_a - zonă naturală cu rol ecologic și de agrement. Alei pietonale și pentru bicicliști, podețe, mobilier, amenajări și locuri de odihnă, lucrări de protecție a mediului.
- UTR Lunca Mare\_b - zonă de activități aferente zonei naturale. Locuințe, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni sportive, funcțiuni de agrement public, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cultură, spații verzi și plantate de folosință generală

**Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:**

Pe suprafața terenului inclus în UTR Lunca Mare nu există construcții, având în vedere statutul de zonă naturală protejată propusă spre clasare prin PUG Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL nr. 367/2018 și terenul mlăștinos, dificil pentru fundare.

În proximitatea zonei de studiu au fost identificate două tipuri de construcții: construcții de dimensiuni mari (hypermarket-urile din sudul zonei de studiu) și construcții de dimensiuni mici (locuințele individuale dispuse izolat).

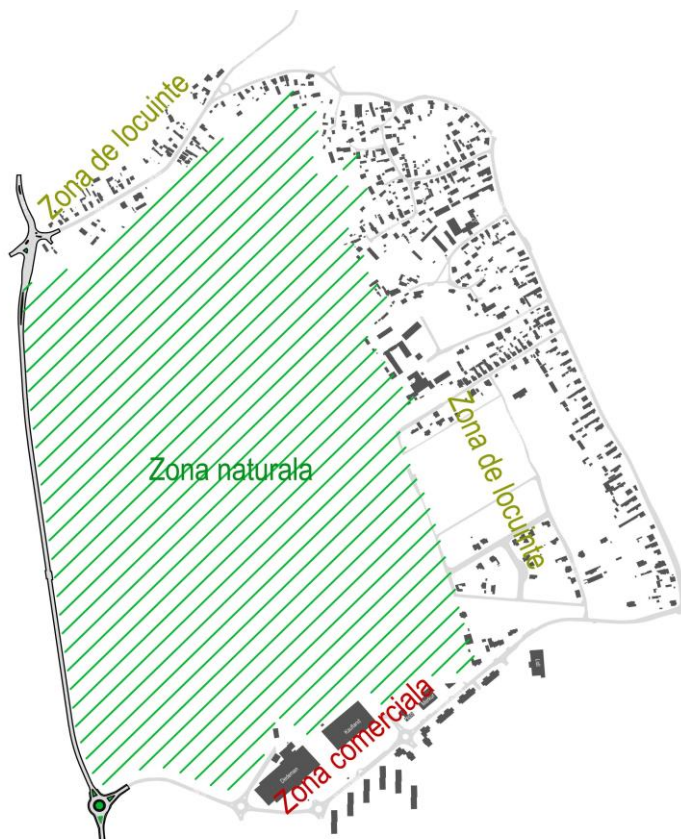


Figura 5: Schema spațiilor construite

### Riscuri naturale:

Conform PUG Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL nr. 367/2018, zona din nordul pâraului Șumuleu este încadrată ca zonă inundabilă din cauza umidității crescute a solului, în special în anotimpurile mai ploioase. Tot din cauza prezenței turbei în solul de la nord de str. Lunca Mare, de-a lungul anilor s-au realizat lucrări de îmbunătățiri funciare.

Prin executarea forajelor geotehnice pe perimetrul în studiu s-a pus în evidență stratificația zonei, și totodată, prezența depozitelor lagunare. Variația nivelului hidrostatic este în strânsă legătură cu funcționarea corectă a canalelor colectoare de ape pluviale, cu debitul pâraului Șumuleu și cu debitul de precipitații.

Din cercetările efectuate pe teren și laborator, conform studiului geotehnic, rezultă că amplasamentul studiat se află într-o zonă joasă de tip lagunar cu formațiuni de turbă și mături pe grosimi mari cuprinse între 1,50 m și 2,60 m cu un sistem hidrogeologic închis, fără posibilități de drenare naturală, cu ape aproape de suprafață care adesea băltesc la suprafața terenului.

Sub acest complex urmează un strat de praf argilos slab nisipos în unele locuri, cu urme de material organic, de culoare cenușie, în starea plastic consistent cu indicele porilor (**e**) cuprins între **0,63 și 0,85** și greutatea volumică (**v**) în jur de **18,50 KN/m<sup>3</sup>** după care urmează straturi de nisip cu pietriș sau pietriș cu nisip până în jurul cotei de 5,00 – 5,50 m, urmate de stratul de bază format din pietriș, din depozitul de terasă al Oltului. Sub aceste formațiuni mai apar straturi argiloase dar la adâncimi ce nu afectează sistemele de fundații. Pe marginea terenului s-au făcut umpluturi necontrolate, iar în urma amenajărilor verticale se vor mai face și alte umpluturi, pentru accesul utilajelor, întrucât terenul este mai jos decât drumurile de acces.

Încadrarea în zonele de risc natural, la nivel de macrozonare, a ariei pe care se găsește perimetrul studiat, se va face în conformitate cu Monitorul Oficial al României: Legea nr. 575/11.2001: Lege privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a: zone de risc natural.

Riscul este o estimare matematică a probabilității producerii de pierderi umane și materiale pe o perioadă de referință viitoare și într-o zonă dată, pentru un anumit tip de dezastru. Factorii de risc auți în vedere sunt: cutremurele de pământ, inundațiile și alunecările de teren.

1. cutremurele de pământ: zona de intensitate seismică pe scara MSK este 6, cu o perioadă de revenire de cca. 50 ani;
2. inundații: aria studiată se încadrează în zone cu cantități de precipitații sub 100 mm în 24 de ore, cu arii neafectate de inundații, datorate diferenței de nivel față de cursul de apă.
3. alunecări de teren: aria studiată se încadrează în zone cu potențial de producere a alunecărilor - scăzut, cu probabilitate de alunecare „foarte redusă”.

### Disfuncționalități:

O disfuncționalitate majoră este divizarea orașului și conexiunile deficitare (poduri peste Olt, treceri peste calea ferată) între diferite zone, ceea ce duce la o funcționare defectuoasă a traficului și la izolarea unor areale importante.

Se observă o tendință viitoare de extindere a nucleului central spre nord, către teritoriul ocupat de UTR „Lunca Mare”. Dezvoltarea hypermarketurilor și a funcțiunilor de servicii de-a lungul străzii Lunca Mare a generat premiza dezvoltării antropice către această zonă. Datorită încadrării acestei zone în PUG ca zonă naturală protejată, această expansiune a orașului a fost momentan stopată.

Domenii	Disfuncționalități
Circulații	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alei de pământ neamenajate</li> <li>• Accesuri nemarcate corespunător</li> <li>• Zone pietonale nevalorificate</li> <li>• Străzi neastfaltate în zona de locuințe</li> </ul>
Fond construit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• În vecinătatea de est se observă locuințe individuale cu regim mic de</li> </ul>

	înălțime așezate de regulă izolat și discontinuu față de aliniament. <ul style="list-style-type: none"><li>• Construcțiile de pe str. Lunca Mare de tip hale pentru comerț en-gros</li></ul>
Protecția mediului	<ul style="list-style-type: none"><li>• Depuneri necontrolate de deșeuri de construcții și menajere pe laturile de est și nord-est</li><li>• Inexistența unor aliniamente de arbori pe marile artere ce bordează zona</li><li>• Lipsa accesibilității către zona naturală pentru activități de loisir</li></ul>

## 2.6. Echipare edilitară

Din punctul de vedere al utilităților, zonele locuite de pe străzile învecinate beneficiază de utilitățile necesare funcționării (apă, canalizare, gaze naturale și electricitate). Pentru racordarea construcțiilor care se vor realiza în zona studiată, urmează ca aceste utilități să se extindă sau să se execute alte rețele suplimentare, după caz.

## 2.7. Probleme de mediu

Costurile mari legate de fundare, datorate caracteristicilor geomorfologice, favorizează păstrarea acestei zone drept rezervă de spațiu verde, un coridor de pătrundere a peisajului natural în oraș. Totuși, noile investiții ar putea crea o barieră între cartierul de locuințe și peisajul natural Lunca Mare provocând posibile deficiențe de accesibilitate. O provocare este proiectul de amenajare a Zonei umede Lunca Mare într-un parc dendrologic, datorită existenței în continuare a unei suprafețe semnificative de teren viran care ar putea diminua deficitul de zone verzi din cartierele de locuințe colective.



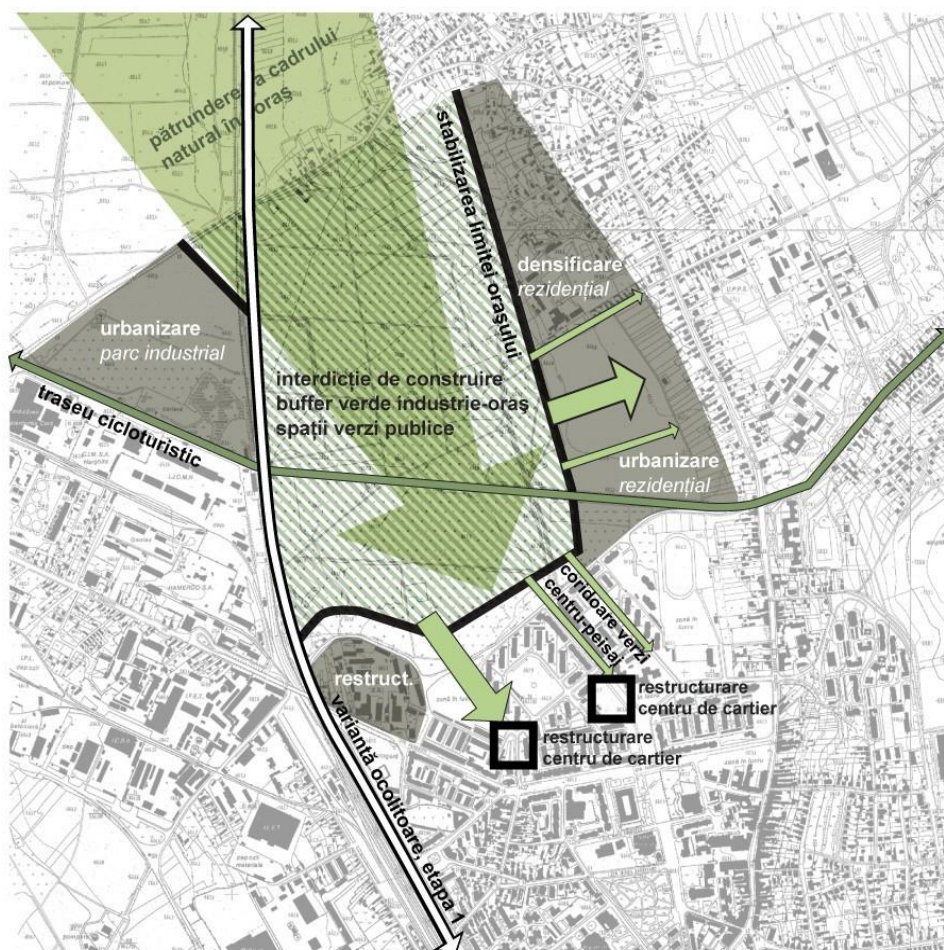


Figura 6: Scheme de analiză și tendințe de dezvoltare zona verde limitrofă cartierului de blocuri Lunca Mare, cf. PUG Municipiul Miercurea Ciuc aprobat prin HCL nr. 367/2018

## 2.8. Opțiuni ale populației

Turismul, locuirea și administrația sunt cele trei vocații principale ale orașului. Miercurea Ciuc poate deveni un loc cu o mai bună calitate a vieții. Mediul natural se bucură de o relație privilegiată cu natura, de proximitatea elementului natural aproape în fiecare zonă rezidențială. Dezvoltarea în continuare a acestei relații oraș-natură, extinderea și modernizarea infrastructurii aferente locuirii (servicii și echipamente publice, învățământ, agrement și sport). Destinațiile turistice variate - sportive, cultural-religioase, de tratament prin interconectare pot deveni oferte atractive pentru vizitatori de-a lungul întregului an, conferind astfel orașului un caracter turistic mult mai accentuat. Pentru abordarea realistă a acestor deziderate, a fost elaborat un set de elemente de strategie. Suma acestora, completată cu studii de specialitate amănunțite și permanent actualizată, stă la baza unei politici coerente de dezvoltare și trebuie supusă dezbaterii publice.

Planurile de măsuri și resursele vor putea fi astfel orientate spre o finalitate bine definită și larg acceptată de către comunitatea locală, condiție esențială în susținerea unei dezvoltări eficiente și durabile.

UTR\_Lunca Mare prezintă un interes special datorită dimensiunilor și proximității față de centrul



orașului. Fiind o zonă mlăștinoasă, are floră și faună valoroase și oferă un exemplu de peisaj umed ca element ecologic.

Valorarea conservativă din punctul de vedere al biodiversității este ridicată, ceea ce o recomandă ca zonă naturală protejată interioară orașului, cu un important potențial ecologic, care poate influența pozitiv calitatea vieții pentru locuitorii orașului. Un alt rol important al zonei este acela de separare și protecție a cartierelor rezidențiale Lunca Mare și Toplița față de principala zonă industrială a orașului. În condițiile predominanței vânturilor din direcțiile vest și nord-vest, Lunca Mare funcționează ca și coridor de pătrundere a curenților de aer proaspăt în zona centrală a orașului.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

##### **Concluziile studiului topografic:**

În urma efectuării ridicării topografice, nu au fost evidențiate erori cadastrale. Documentația a fost înregistrată în sistemul de proiecție Stereografic 1970 și în sistem de cote Marea Neagră. Ridicarea topografică s-a realizat pe terenurile cuprinse în zona de studiu și pe terenurile tangente la zona de studiu. Elementele studiate prin studiu sunt limitele imobilelor, amprentele construcțiilor, tipurile de suprafețe minerale și elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

##### **Concluziile studiului geotehnic:**

Ținând cont de rezultatele analizelor de laborator și de soluțiile adoptate la construcțiile învecinate, față de cele de mai sus se recomandă două soluții de fundare:

1. Fundarea pe chesoane în stratul de praf argilos de culoare cenușie, însă depășind porțiunile cu turbă. Presiunea convențională ce se poate lua în calcul va fi **Pconv. = 150-170 KPa** pentru încărcările centrice de calcul în gruparea fundamentală.

Pentru excentricități după o singură direcție se va lua în calcul presiunea efectivă **Pef ≤ 1,2 Pconv.**, în gruparea fundamentală și **Pef ≤ 1,4 Pconv.** în gruparea specială. Pentru excentricități după ambele direcții se va lua în calcul : **Pef ≤ 1,4 Pconv.**, în gruparea fundamentală și **Pef ≤ 1,6 Pconv.** în gruparea specială.

La executarea săpăturilor în chesoane se vor face epuizamente dintr-o basă (groapă) săpată la marginea săpăturii de unde se va face evacuarea apei prin pompare.

##### 2. Fundarea pe perne de balast

Această metodă a fost folosită cu succes la executarea halelor cu structură metalică, magazinul Mercur, respectiv structură din beton la magazinul Kaufland și Dedeman aflate în partea S-că a perimetrului.

Perna de balast s-a executat prin schimbarea straturilor cu caracteristici geotehnici nesatisfăcători, mъл, turbă, până la limita cu stratul de pietriș, pentru fiecare ax în parte, s-au integral de pe toată suprafața. La bază se execută un strat de blocaj din piatră spartă de dimensiuni mai mari. Stratul de balast va fi evazat dincolo de conturul exterior al clădirii cu cel puțin înălțimea pernei.

Gradul de compactare va fi verificat prin încercări cu placa de presiune. Prin executarea pernei de balast și schimbarea materialului lagunar, se obține un teren bun de fundare pe care se pot executa fundațiile izolate. Calitatea gradului de compactare se va verifica prin încercări „in situ” cu placa de presiune, câte o încercare la fiecare 500 m<sup>3</sup> compactați.

În vederea realizării terenului pentru executarea de platforme betonate și parcări, putem recomanda două sisteme de îmbunătățire a terenului. Primul este executarea unor coloane de balast de diametru mare executate prin vibrație, într-o rețea în formă de triunghi echilateral cu latura de **3,0 – 5,0 m** pe o adâncime de **2,00 – 2,50 m**, după care se așterne o pernă de balast compactată. Materialul pus în operă va avea umiditatea optimă de compactare de **3 – 5 %**. Astfel se poate ajunge la realizarea unei platforme cu caracteristici geotehnice îmbunătățite. S-au se va executa o umplutură peste zona lagunară din care s-a evacuat în prealabil apa de suprafață. După aplicarea unui strat de blocaj din piatră brută de carieră se vor executa umpluturi de balast în straturi succesive compactate cu vibrocompactor, peste care înainte de ultimul strat de minim 20 cm de balast stabilizat, se montează un geotextil. Prin aceasta se va obține un teren cu capacități geoportante bune pe care se poate amenaja parcare.

Examinând rezultatele buletinelor de analiză chimică pentru apa recoltată din forajele anterioare executate pe perimetrele învecinate dar legate hidrodynamic de acest câmp aluvionar, se constată că apa subterană, conform STAS 3349-79 nu prezintă caracteristici de agresivitate asupra betoanelor. Din examinarea penetrărilor dinamice se constată aceeași stratificație, straturile având grad de afânare slab și mediu până la stratul de nisip cu pietriș.

În zona de studiu adâncimea de îngheț este la **- 1,10 m** ( STAS 6054-85)

Se va evita executarea lucrărilor pentru infrastructură în perioada lunilor de iarnă.

Prin măsurile de sistematizare verticală, trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10 m în jurul construcțiilor.

Înainte de proiectarea construcțiilor pe amplasamentul din P.U.Z., se vor executa studii geotehnice, separat pentru fiecare locație, pentru verificarea în detaliu a condițiilor geotehnice de fundare.

### **Concluziile studiului de fundamentare privind condițiile de mediu:**

Lunca Mare prezintă un interes special datorită dimensiunilor și proximității față de centrul orașului. Fiind o zonă mlăștinoasă, are floră și faună valoroase și oferă un exemplu de peisaj umed ca posibil element ecologic. Costurile mari legate de fundare, datorate caracteristicilor geomorfologice, favorizează păstrarea acestei zone drept rezervă de spațiu verde, un coridor de pătrundere a peisajului natural în oraș.

Zona Lunca Mare găzduiește specii vegetale și animale valoroase. Amplasată între stația meteorologică Miercurea-Ciuc și intersecția străzilor Harghita și Lunca Mare, este o zonă umedă cu mlaștini/ bălți temporare și semipermanente, iar în apropiere, la nord de stația meteorologică pe turbărie se află un lac mic artificial.

Zona mlăștinoasă Lunca Mare este destul de bine conservată și în forma actuală se prezintă ca un habitat complex și favorabil pentru specii de:

- Păsări: *Crex crex*, *porzana porzana*,
- Pești: *Misgurnus fossilis*
- Amfibieni :*Rana arvalis*, *Triturus cristatus*, *Lissotriton vulgaris*, *Rana esculenta complex*,

Reptile- *Natrix natrix* și

- Nevertebrate: *Lepidurud apus*, *Eoleptestheria ticinesis*, *Lynceus brachyurus*, *Chirocephalus shandini*, *Tanymastix stagnalis*- singurul habitat cunoscut al acestei specii în România.

Valorarea conservativă din punctul de vedere al biodiversității este ridicată, ceea ce o recomandă ca zonă naturală interioară orașului, cu un important potențial ecologic care poate influența pozitiv calitatea vieții pentru locuitorii orașului. Un alt rol important al zonei este acela de separare și protecție a cartierelor rezidențiale Lunca Mare și Toplița față de principala zonă industrială a orașului. În condițiile predominanței vânturilor din direcțiile vest și nord-vest, Lunca Mare funcționează ca un coridor de pătrundere a curenților de aer proaspăt în zona centrală a orașului. PUG propune protejarea și valorificarea zonei Lunca Mare, în primul rând prin limitarea activităților de construcții și prin accesibilizarea ei ca zonă de agrement parțial amenajată.

Pentru UTR Lunca Mare se instituie obligativitatea întocmirii PUZ pentru întregul UTR. După aprobarea PUZ, realizarea obiectivelor propuse poate fi etapizată.

UTR Lunca Mare este constituită din următoarele subzone, delimitate conform PUG:

- UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement
- UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale

Până la aprobarea PUZ Lunca Mare, se instituie interdicție temporară de construire pentru întreaga suprafață a UTR Lunca Mare, cu excepția zonei cuprinse între str. Lunca Mare și str. Sălciei.

La elaborarea PUZ se vor respecta următoarele condiții:

- teritoriul minim care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal este UTR Lunca Mare, delimitată cf. PUG Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL nr. 367/2018.
- se vor include servituțile stabilite prin PUG Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL nr. 367/2018, precum și cele apărute ulterior, sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ.
- se vor include reglementările PUG Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL nr. 367/2018 pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Se vor include obiectivele de utilitate publică stabilite prin PUG și RLU pentru zona în cauză (Secțiunea 1, pct. B) măsurile și recomandările PUG și RLU (Secțiunea 1, pct. B), obiectivele de utilitate publică apărute ulterior elaborării PUG, precum și alte dotări de interes public care se dovedesc necesare. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate
- obligativitatea ilustrării propunerilor PUZ prin simulări tridimensionale și machete.

După aprobarea PUZ, se poate solicita elaborarea unui PUD sau se pot autoriza lucrările de construire pe baza PUZ, după caz.

Pentru reglementările cu caracter definitiv specificat în cadrul prezentului regulament, nu se admit derogări prin intermediul PUZ sau PUD.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL nr. 367/2018, terenul reglementat prin PUZ este încadrat în UTR Lunca Mare, în următoarele subzone:

UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement  
UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale

Cele două subzone sunt reglementate prin Regulamentul Local de Urbanism, după cum urmează:  
UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement

## **SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Alei pietonale și pentru bicicliști, podețe, mobilier, amenajări și locuri de odihnă, lucrări de protecție a mediului.

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

UTR Lunca Mare\_a – zona naturală cu rol ecologic și de agrement Se admit funcțiuni sportive și dotări de agrement, cu respectarea următoarelor condiții:

- lucrările nu vor afecta habitatele speciilor protejate existente în zonă. Pentru evaluarea efectelor intervențiilor, se va elabora un studiu de impact;
- materialele și tehnicile utilizate pentru clădirile anexe de deservire a funcțiilor sportive vor permite demontarea/ îndepărtarea acestora, fără afectarea solului.

### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

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

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

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

Se vor respecta prevederile capitolului 3 - *Condiții generale privitoare la construcții.*

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

Conform PUZ și studiu de impact.

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

Conform PUZ și studiu de impact.

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

Conform PUZ și studiu de impact.

### **8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

Nu se permite construirea de străzi. Accesul auto va fi permis exclusiv pentru situații de urgență.

### **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Nu se permite amenajarea de parcaje, cu excepția accesurilor publice adiacente căilor de acces, unde vor fi asigurate parcaje pentru vizitatori.

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

Regimul de înălțime maxim admis este de un nivel.

Înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 6 m. Nu se admite construirea de subsoluri sau demisoluri. Prin excepție, se admit înălțimi mai mari, numai pentru turnuri de observație a faunei din zonă.

#### **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

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

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

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea cablurilor și a instalațiilor de climatizare în locuri vizibile din spațiul public.

#### **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Toate subzonele:

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

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

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

Conform PUZ și studiu de impact.

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

Conform PUZ și studiu de impact.

### **UTR Lunca Mare\_b – zona de activități aferente zonei naturale**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Locuințe, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni de turism cu caracter extraurban, funcțiuni sportive, funcțiuni de loisir public, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), funcțiuni de sănătate, funcțiuni de cultură, spații verzi și plantate de folosință generală. Exclusiv pentru parcelele riverane străzii Lunca Mare se permit, suplimentar, funcțiuni comerciale, funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare.



## 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-

## 3. UTILIZĂRI INTERZISE

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

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

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

Se vor respecta prevederile capitolului 3 - *Condiții generale privitoare la construcții.*

## 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Conform PUZ.

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

În situațiile cu regim de construire izolat, clădirile se vor retrage față de ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În situațiile cu regim de construire cuplat, clădirile se vor retrage față de cel puțin o limită laterală a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Pentru situațiile cu regim de construire compact (înșiruit), clădirile se vor alipi ambelor alimite laterale ale parcelei, dar nu pe o adâncime mai mare decât 18 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

Pentru clădirile de locuințe:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 3/4 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Pentru clădirile cu alte funcțiuni:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu media înălțimilor clădirilor, măsurate la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m. Fac excepție situațiile în care ambele clădiri prezintă spre interspațiul dintre ele exclusiv spații anexe sau spații de circulație internă, când distanța minimă se poate reduce la 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

## 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții. Străzile noi vor respecta profilurile stabilite prin PUG.

Se recomandă amplasarea străzilor de acces carosabil în interiorul zonei, astfel încât accesul pietonal spre zona naturală a locuitorilor să nu traverseze străzi. Se recomandă amenajarea de alei pietonale/ ciclistice în lungul limitei între UTR Lunca Mare\_a și UTR Lunca Mare\_b

## **9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 10 m față de ferestrele locuințelor, cf. Ordinului 536/1997, Art. 3.

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

Regimul de înălțime maxim admis este de patru niveluri supraterane. Suplimentar, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat.

Regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras). Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 16 m.

Înălțimea maximă admisă a construcțiilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 20 m.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel) Reglementările privind regimul de înălțime și înălțimea clădirilor au caracter definitiv și nu pot fi modificate prin PUZ.

## **11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

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

Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

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

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

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea cablurilor și a instalațiilor de climatizare în locuri vizibile din spațiul public.

## **13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Toate subzonele:

Eliminarea vegetației înalte mature este interzisă, cu excepția situațiilor unde aceasta reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau bunurilor.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele minimum trei arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat.

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

Se vor asigura prin PUZ spații verzi după cum urmează:

- Funcțiuni administrative: Sedii de partid, sedii de syndicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri etc, sedii de birouri: 10% din suprafața parcelei Toate celelalte, cf. Anexei 1 la prezentul regulament: 15% din suprafața parcelei
- Funcțiuni financiar-bancare: 10% din suprafața parcelei
- Funcțiuni comerciale: 15% din suprafața parcelei
- Funcțiuni de cultură: 20% din suprafața parcelei
- Funcțiuni de sănătate: Creșe și creșe speciale pentru copii, leagăn de copii: 10 -15 mp/copil Toate celelalte, cf. Anexei nr.1 la prezentul regulament: 10-15 mp/bolnav - Funcțiuni de învățământ: conform normativelor de proiectare a unităților de învățământ - Funcțiuni de turism cu caracter intraurban: 25% din suprafața parcelei

Pentru situații în care se prevăd mai multe dintre utilizările de mai sus în interiorul aceleiași parcele, se vor asigura spații verzi în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.

Pentru locuințe se vor asigura spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) la nivel de parcelă, dar nu mai puțin decât 5% din suprafața construită desfășurată (SCD) totală la nivel de parcelă. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile de folosință privată aferente apartamentelor, accesele carosabile, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde.

Se recomandă realizarea de grădini de folosință privată, de preferință în dreptul apartamentelor de la parterul clădirilor.

Prin PUZ Lunca Mare, spațiile verzi vor fi delimitate ca UTR cu utilizarea Va sau Vs.

#### **14. ÎMPREJMUIRI**

Se vor respecta prevederile capitolului 3, Condiții generale privitoare la construcții.

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

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

Se admite un POT maxim de 25%.

Pentru parcelele riverane străzii Lunca Mare se admite un POT maxim de 60%.

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

Se admite un CUT maxim de 1.

Pentru parcelele riverane străzii Lunca Mare se admite un CUT maxim de 2.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural**

Prezentul PUZ propune restructurarea UTR Lunca Mare în zone verzi specializate, astfel:

### Existent prin PUG

#### UTR LUNCA MARE

- UTR Lunca Mare \_a:  
zona naturală cu rol ecologic și de agrement
- UTR Lunca Mare \_b:  
zona de activități aferente zonei naturale

### Propus prin PUZ

#### UTR LUNCA MARE

- UTR Lunca Mare \_a1:  
Zona naturală protejată
- UTR Lunca Mare \_a2:  
Zona spații verzi de agrement și baze sportive
- UTR Lunca Mare \_b1:  
Zonă locuințe și dotări complementare
- UTR Lunca Mare \_b2:  
Zona dotări servicii

Planul Urbanistic Zonal propune valorificarea potențialului natural prin:

- amenajarea cu plantații a spațiilor libere de construcții de pe terenul studiat.
- amenajarea cu spații plantate aflate pe parcelele locuințelor individuale, în special în zona retragerii construcțiilor față de aliniament.
- crearea de spații verzi și plantații publice, locuri de joacă pentru copii.
- Creare de zone pentru agrement.
- Crearea de zone pentru amenajări sportive și baze sportive.
- Realizarea unei zone naturale protejate cu un impact antropic cât mai mic.
- Pentru construcții și amenajări sportive se va asigura o suprafață de minimum 30% de spații verzi, din care 2/3 pe sol natural.
- Pentru construcțiile 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.

### **3.4. Modernizarea circulației**

#### **Căile de comunicație**

Zona naturală din interiorul UTR Lunca Mare se propune a fi o zonă impactată cât mai puțin de antropoc, astfel încât se propun doar trasee pietonale din materiale ecologice (Figura 7).

Se propune realizarea unei străzi care va face legătura dintre Strada Lunca Mare și Strada Poienii (DN12), fiind relaționate, astfel, zona de sud și zona de nord – Profil 1-1 (Figura 8).

De asemenea, este propusă continuarea străzii din partea de nord a PUZ Tanorok și intersecția acesteia cu drumul propus în PUZ pe axa N-S, precum este figurat și în reglementările PUG Miercurea-Ciuc, în vigoare.



Pentru o mai bună accesibilitate a zonei cu centrul municipiului, se propune realizarea unui traseu velo care se va lega de sistemul de piste de biciclete al orașului. De asemenea, profilurile propuse vor avea în vedere realizarea de piste de biciclete adiacent carosabilului.

### Accesuri

Accesurile se vor evita a fi amplasate către șoseaua ocolitoare aflată la vest, cât și din strada nou-propusă în partea de sud a zonei studiate. Pentru a accesibiliza zona de dotări servicii propusă la sud, se va crea o stradă colectoare cu profil 3-3 (descriș mai jos) pentru a prelua traficul generat.

### Profiluri transversale caracteristice

Conform planșei reglementări urbanistice, s-au propus următoarele profiluri stradale:

**Profil traseu pietonal + pistă de biciclete** - spațiu destinat circulației pietonale de 5 metri, pistă de biciclete cu dublu sens de 2 metri și spațiu verde de o parte și de alta;

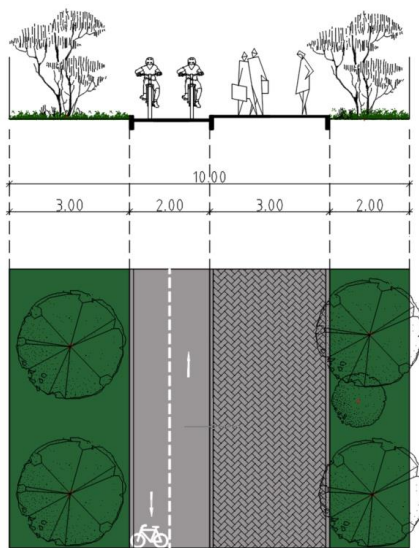


Figura 7: Profil traseu pietonal + pistă de biciclete

**Profil 1-1** – zonă destinată circulației carosabile de 7,0 metri cu dublu sens (3,5 metri pe sens), spațiu destinat locurilor de parcare cu lățimea de 2,5 metri pe partea estică, fâșii de spațiu plantat de o parte și de alta a câte 0,75 m, pistă velo cu dublu sens cu lățimea de 2 metri pe partea vestică a străzii și spațiu destinat circulației pietonale de o parte și de alta a străzii, a câte 2 metri. Lățimea totală a străzii va fi de 17,0 metri.

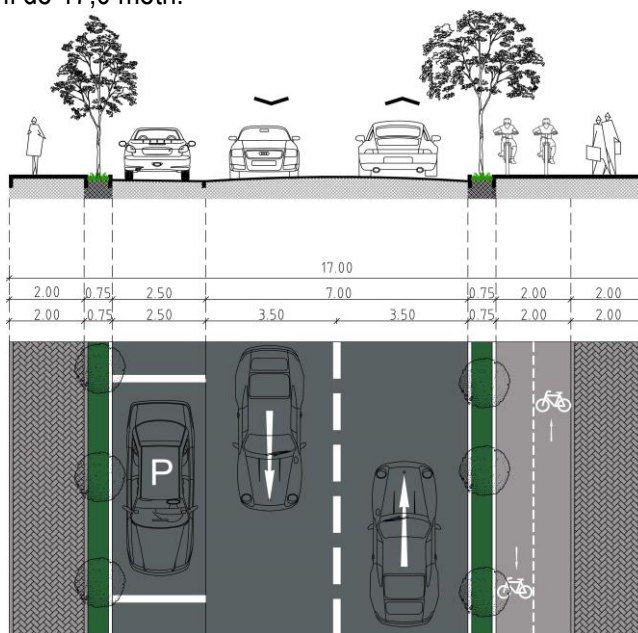


Figura 8: Profil 1-1

**Profil 2-2** – zonă destinată circulației carosabile de 6,0 metri cu dublu sens (3 metri pe sens) și trotuar de 2 metri pe ambele laturi ale carosabilului. Lățimea minimă a străzii va fi de 10 metri.

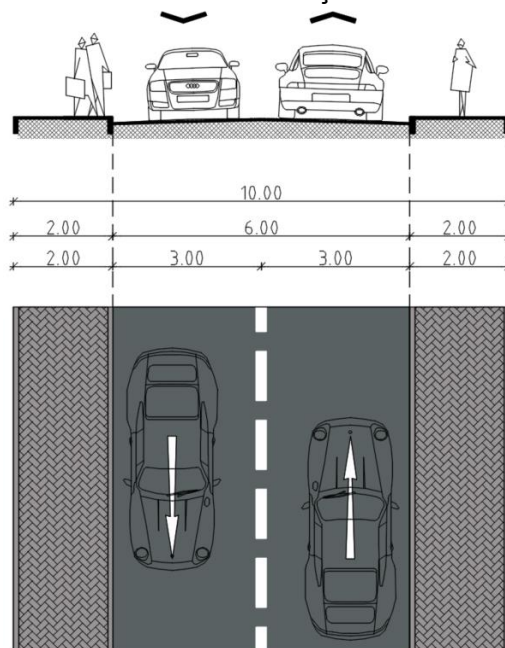


Figura 9: Profil 2-2

**Profil 3-3** – zonă destinată circulației carosabile de 7,0 metri cu dublu sens (3,5 metri pe sens) și trotuar de 1,5 metri pe ambele laturi ale carosabilului. Lățimea minimă a străzii va fi de 10 metri.

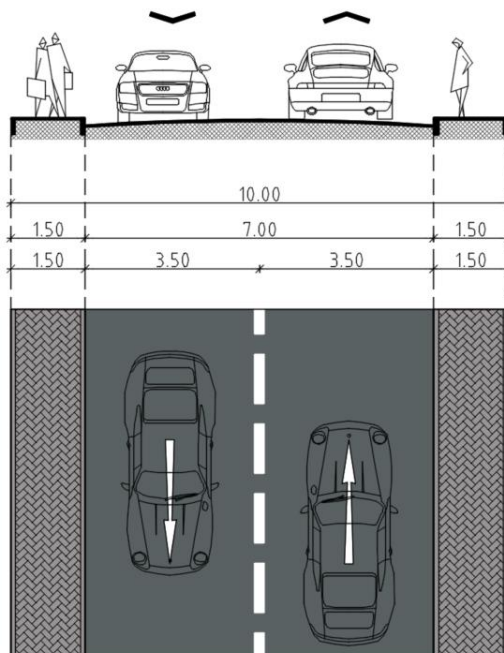


Figura 10: Profilul 3-3

**Profil 4-4** – zonă destinată circulației carosabile de 6,0 metri cu dublu sens (3,0 metri pe sens) și trotuar de 1,0 metri pe ambele laturi ale carosabilului. Lățimea minimă a străzii va fi de 8 metri.

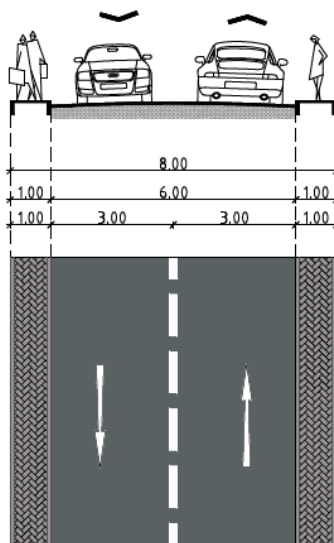


Figura 11: Profilul 4-4

### Transportul în comun

Zona studiată este deservită și de linii de transport în comun – autobuz pe profilul:

- străzii Hargița: linia 1 roșie, 2 galbenă și 3 verde;
- străzii Toplița: linia 3 verde și 4 mov.

Stațiile de autobuz sunt, din analiza pe teren, semnalizate și amenajate corespunzător.

Pe profilul străzii Lunca Mare se observă, însă, o singură stație de autobuz pentru linia 2, în vecinătatea intersecției cu bulevardul Timișoarei.

Nu se propun extinderi de trasee ale unor linii de transport în comun prin prezentul PUZ.

### Parcaje și garaje

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

Pentru zona de dotări servicii stabilirea necesarului de parcări 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 autocare 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
<b>Până la 200 mp, inclusiv</b>	4 locuri, din care unul pentru persoanele cu dizabilități	Nu e cazul
<b>Până la 500 mp, inclusiv</b>	4 locuri, din care unul pentru persoanele cu dizabilități + un loc la fiecare 75 mp, pentru ceea ce depășește 200 mp	Nu e cazul
<b>De la 500 mp până la 1000 mp, inclusiv</b>	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
<b>De la 1000 mp până la 2000 mp, inclusiv</b>	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



<b>Peste 2000 mp</b>	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 prin adăugare. Dintre aceste locuri cel puțin unul va fi destinat persoanelor cu dizabilități. În plus, separat de locurile de parcare rezervate 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, evenimente (nunți, 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.

### 3.5. Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

#### Zonificare funcțională - reglementări

Dezvoltarea pe termen scurt, mediu și lung va trebui să țină cont de relația privilegiată cu peisajul natural exterior. Prin PUG Municipiul Miercurea Ciuc, aprobat prin HCL nr. 367/2018, se propune o structură urbană cu trei arii funcționale principale corespunzând totodată și vocațiilor orașului: la vest o zonă industrială, de producție cu spații pentru depozite, spații de retail, de comerț en-gros, cash&carry și de ateliere, o zonă centrală bi/ tripolară (centrul propriu zis, centrul Șumuleu și parțial noul Centru Est) cu funcțiuni caracteristice, predominant din sectorul terțiar și servicii publice, respectiv o zonă rezidențială pe latura estică a orașului. *Aceste trei componente se integrează într-o entitate urbană coerentă, fiind separate prin zone naturale tampon sau zone de joncțiune: zona verde Lunca Mare, zona verde tampon de-a lungul liniei de cale ferată, zona Centru Est și dealul Spitalului. Măsurile de optimizare, reorganizare și reconfigurare - extindere ale traficului se conformează schemei structurale propuse.*

Ca zonă naturală interioară orașului Miercurea Ciuc, Lunca Mare are un important potențial ecologic și poate influența pozitiv calitatea vieții pentru locuitorii orașului. Un alt rol important al

zonei este acela de separare și protecție a cartierelor rezidențiale Lunca Mare și Toplița față de principala zonă industrială a orașului. În condițiile predominanței vânturilor din direcțiile vest și nord-vest, Lunca Mare funcționează ca un coridor de pătrundere a curenților de aer proaspăt în zona centrală a orașului.

Scopul principal al planificării zonale este asigurarea unui cadru urbanistic coerent și unitar pentru dezvoltarea zonei. Păstrarea ca spațiu verde rezervă a zonei Lunca Mare reprezintă o prioritate pentru compensarea suprafeței insuficiente de spații verzi la nivelul orașului.

La înființarea zonelor funcționale s-au avut în vedere analiza din teren, cât și prevederile PUG-ului pentru zona studiată. Astfel, limitele UTR Lunca Mare vor fi preluate din PUG, însă se va schimba subîmpărțirea acestuia astfel:

Existent prin PUG

UTR LUNCA MARE

- UTR Lunca Mare \_a:  
zona naturală cu rol ecologic și de agrement
- UTR Lunca Mare \_b:  
zona de activități aferente zonei naturale

Propus prin PUZ

UTR LUNCA MARE

- UTR Lunca Mare \_a1:  
Zona naturală protejată
- UTR Lunca Mare \_a2:  
Zona spații verzi de agrement și baze sportive
- UTR Lunca Mare \_b1:  
Zonă locuințe și dotări complementare
- UTR Lunca Mare \_b2:  
Zona dotări servicii

### 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 minimale.

Prezentul PUZ propune restructurarea unei zone de spații verzi instituită prin PUG și subîmpărțirea în teritoriu a arealului UTR Lunca Mare în zone verzi specializate.

PUZ-ul va fi ghidat pe conceptul de flexibilitate și multifuncționalitate. S-a dorit ca organizarea interioară a zonei să prevadă sectorizarea/ zonificarea funcțională, pentru ca diferitele activități de agrement, recreative și sportive să nu se obstrucționeze reciproc și să aibă un impact cât mai redus asupra echilibrului ecologic al arealului. Astfel, funcțiunile de agrement și sportive să fie concentrate în anumite locații ale subzonei studiate.

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.

### **Operațiuni propuse în zonă**

#### Obiectul lucrării:

- Drum de legătură pe axa N-S între str.Ret și sensul giratoriu de la intersecția străzii Lunca Mare cu Bd-ul Timișoarei pentru a înlesni accesul în zona centrală a municipiului și la spațiile comerciale existente în zonă.
- Realizarea unor zone dedicate exclusiv sportului în imediata vecinătate a zonei protejate, pe cât posibil cu interconectarea cu aceasta din urmă

#### Cerințele funcționale de sport și agrement pentru care se vor identifica locațiile aferente:

- Zona dedicate exclusiv sportului
- Zone mixte de agrement, loisir public și sport, care să includă alei pietonale și pentru bicicliști, podețe, mobilier urban, amenajări și locuri de odihnă
- Zone didactice

Parcelarea în zona rezidențială: autorizarea executării parcelărilor, a dezmembrărilor de orice fel și a reparcelărilor, este permisă numai dacă pentru fiecare parcelă în parte se respecta cumulativ următoarele condiții:

- Front la stradă de minimum 18m pentru clădiri izolate
- Adâncimea parcelei de minim 20m pentru clădiri cuplate și izolate (recomandabil 25m)
- Suprafața parcelei de 500mp pentru clădiri amplasate izolat
- Adâncimea mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

Parcelatele nou realizate se recomandă a fi accesibile de pe străzile de deservire.

**Bilanț teritorial pentru terenul reglementat care a generat PUZ**

<b>BILANȚ PROPUNERE - ZONĂ REGLEMENTATĂ PUZ</b>							
<b>UTR</b>	<b>Zonă funcțională</b>	<b>POT max</b>	<b>CUT max</b>	<b>Rh max</b>	<b>H max</b>	<b>Suprafață(mp)</b>	<b>Suprafață (%)</b>
Zona naturală protejată: <b>UTR Lunca Mare_a1</b>	CV	5%	0.10%	P	-	420277.6	41.20%
Zona spații verzi de agrement și baze sportive: <b>UTR Lunca Mare_a2</b>	Va	10%	0.1	P	-	21090.029	2.07%
	Vs	10%	0.15	P	7 m	164865.7	16.16%
Zona locuințe si dotări complementare: <b>UTR Lunca Mare_b1</b>	L	30%	0,6	P+1 P+1+M/R	8m 12m	37341.829	3.66%
	RiM	70%	1.6	P+3+M, P+3+R, D+P+2+M D+P+2+R	20 m	1361.4	0.13%
	IsP	80%	2.4	P+4+M, P+4+R, D+P+3+M D+P+3+R	24 m	26020.36	2.55%
Zonă dotări servicii: <b>UTR Lunca Mare_b2</b>	UEt	70%	2.4	P+3+M, P+3+R, D+P+2+M D+P+2+R	20 m	149480.1	14.65%
	Is	80%	2.4	P+4+M, P+4+R, D+P+3+M D+P+3+R	24 m	44044.9	4.32%
<b>Circulații</b>	-					155518.023	15.25%
<b>TOTAL</b>						<b>1020000</b>	<b>100.00%</b>

Prin PUZ se propune o dezvoltare urbană echilibrată în relație cu arealul natural identificat (Lunca Mare).

**Indici urbanistici**

Conform P.U.G. zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc.



### Regim juridic

Terenul pe care urmează a se realiza investiția (terenul ce a generat P.U.Z.) este domeniu privat. 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

Folosința actuală a terenului ce a generat PUZ este de teren fâneată.

### Regim tehnic:

Terenurile vor fi caracterizate de următorii indicatori urbanistici, în funcție de UTR și de zona funcțională în care se încadrează:

UTR	Zonă funcțională	POT max	CUT max	Rh max	H max
Zona naturală protejată: <b>UTR Lunca Mare_a1</b>	CV	5%	0,1%	P	-
Zona spații verzi de agrement și baze sportive: <b>UTR Lunca Mare_a2</b>	Va	10%	0,1	P	-
	Vs	10%	0,15	P	7 m
Zona locuințe și dotări complementare: <b>UTR Lunca Mare_b1</b>	L	cf. PUG	cf. PUG	cf. PUG	cf. PUG
	RiM	70%	1,6	P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R	20 m
	IsP	80%	2,4	P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R	24 m
Zona dotări servicii: <b>UTR Lunca Mare_b2</b>	UEt	70%	2,4	P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R	20 m
	Is	80%	2,4	P+4+M, P+4+R, D+P+3+M, D+P+3+R	24 m

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Pentru a crea condiții optime de funcționare a investiției și a asigura utilitățile de toate categoriile la calitatea impusă de normele UE privind dezvoltarea durabilă în funcție de context și posibilități, acestea se propun a fi rezolvate, în principiu, în cea mai mare parte prin racordarea la rețelele majore existente, folosind în măsura posibilităților trasee subterane, iar în lipsa acestora prin soluții proprii.

Soluțiile de asigurare a utilităților pentru noii consumatori se vor stabili în baza unor proiecte ulterioare de specialitate care vor fi aprobate de operatorii rețelelor de utilități din zonă.

### **Alimentarea cu apă**

Toate construcțiile propuse să se realizeze în zonă se vor racorda la rețeaua existentă în zonă care asigură apa potabilă, printr-un branșament.

Pentru realizarea racordului se va realiza un proiect într-o etapă ulterioară iar realizarea lucrărilor se va face cu respectarea condițiilor de protecție a echipării tehnico-edilitare.

Racordarea individuală a fiecărei construcții se va realiza prin intermediul branșamentelor individuale care vor fi dotate cu contoare pentru apă potabilă agreate de operatorul rețelei de distribuție apă potabilă în cămine amplasate la limita de proprietate.

### **Canalizare**

Preluarea apelor uzate menajere de la construcțiile care se vor realiza pe terenul ce a generat PUZ se va face la o rețea de canalizare stradală existentă.

Racordurile vor fi realizate din PVC de scurgere, cu etanșare pe garnituri, cu pantă de minimum 2%, condusă către căminul de racord la canalizarea stradală existentă.

Colectarea și evacuarea apelor uzate menajere interioare se va face prin coloane de scurgere poziționate în băi și bucătării, coloane ce se vor racorda la canalizarea stradală prin cămine de racord.

Pentru realizarea racordului la canalizarea menajeră se va realiza ulterior un proiect de specialitate.

Proiectarea și executarea lucrărilor de racordare la rețeaua de canalizare a apelor uzate se va face cu respectarea condițiilor de protecție a echipării tehnico-edilitare:

- STAS 8591/1-91 - "Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură" care stabilește distanțele minime între rețele, de la rețele la fundațiile construcțiilor și drumuri, funcție de asigurarea execuției lucrărilor, exploatarii lor eficiente, precum și pentru asigurarea protecției sanitare, din care menționăm :

\*Conductele de canalizare se vor poza subteran, la adâncimea minimă de îngheț;

\*Conductele de canalizare se vor amplasa la o distanță de min. 3 m de fundațiile construcțiilor, iar în punctele de intersecții la min. 40 cm și totdeauna sub rețeaua de alimentare cu apă.

Apele pluviale din incinte vor fi direcționate către sistemul de canalizare supraterane de drenare existente în această zonă. Se va avea în vedere evitarea scurgerii streășinilor sau a apelor meteorice pe terenurile vecine.

### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentarea cu energie electrică se va face din rețeaua de distribuție existentă în zonă, printr-un branșament care va asigura energia electrică la toate imobilele care urmează a fi construite în zonă.

Racordarea fiecarui imobil se va realiza prin intermediul unui branșament individual dotat cu un

post de reglare-măsurare amplasat la limita de proprietate, în firida tip agrementată.  
Iluminatul public pentru această zonă este realizat printr-un bransament distinct celor individuale.  
Proiectul de bransament se va realiza ulterior printr-un proiect de specialitate ce va fi avizat de detinatorul rețelelor de energie electrică, proiect care, în principiu trebuie să prevadă respectarea distanțelor minime obligatorii stabilite prin Normativul PE 107.  
Propunerile din planul urbanistic zonal nu afectează rețelele de alimentare cu energie electrică și celelalte instalații existente.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Pentru fiecare corp de clădire se va executa un bransament individual care va fi dotat cu PRM ce se va amplasa la limita de proprietate în firda tip agrementate. Având în vedere destinația imobilelor de locuințe individuale, se va propune un regulator aferent fiecărui bransament, ambele amplasate într-o firdă ce se va monta la limita de proprietate. Din aceste bransamente prin intermediul mai multor instalații interioare de utilizare se vor cupla consumatorii existenți în fiecare imobil în parte - respectiv centrale termice și mașini de gătit - acolo unde este cazul. Detaliile tehnice ale bransamentelor vor fi stabilite prin proiect de specialitate la fazele următoare de proiectare, proiect ce se va întocmi urmare a unui aviz tehnic emis de operatorul rețelelor existente în zonă, de către o persoană juridică autorizată ANRE, și va fi supus verificării unui verificator atestat.

La proiectarea bransamentului de gaze naturale se vor avea în vedere prevederile Normativului NTPEE-2008 în ceea ce privește distanțele minime dintre conductele de gaze de presiune medie și presiune redusă și alte instalații, construcții sau obstacole subterane ca și protejarea conductelor de gaze naturale.

### **Alimentarea cu energie termică**

Asigurarea confortului termic în imobilele ce urmează a fi construite poate fi realizat și combinat cu ajutorul de centrale termice cu combustibil gaze naturale și ventiloconvectoare cu alimentare din rețeaua de energie electrică.

Ca și componentă ecologică, se pot folosi panouri solare, fotovoltaice sau pompe de căldură pentru asigurarea totală sau parțială.

### **Telecomunicații**

Construcțiile ce se vor executa în terenul studiat urmează a fi racordate la rețelele de telecomunicații existente în zonă. Se va prefera fibra optică, având în vedere faptul că aceasta oferă suportul suficient de performant pentru toate tipurile de semnal (TV, telefonie, date), precum și datorită atenuărilor de semnal foarte mici ale acesteia.

Clădirile propuse se pot racorda la cablu de fibră optică pentru asigurarea bransamentului de telefonie, internet și televiziune de la unul sau mai mulți dintre operatorii de asemenea servicii existenți în zonă.

Rețeaua de telecomunicații este pozată pe trama stradală existentă. Pe traseul cablurilor interurbane și fibră optică existente se vor crea culoare de protecție de 3 m (stânga, dreapta).

În fazele de proiectare viitoare se vor solicita avizele necesare pentru coordonarea rețelelor subterane și aeriene în vederea respectării normativelor în vigoare.

### **Salubritate**

Depozitarea deșeurilor menajere se va face individual pe platforme betonate prevăzute cu rigole de scurgere a apelor meteorice în pubele tip. Datorită faptului că destinația imobilelor ce urmează a fi construite este de locuințe individuale, rezultă că deșeurile produse vor fi exclusiv menajere. În vederea ridicării și colectării deșeurilor de tip menajer rezultate se prevăd Europubele echivalent cu cca. 1 mc gunoi menajer pentru fiecare locuință sau funcțiune de dotări servicii.

### **3.7. Protecția mediului**

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 streașinilor 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 parcărilor 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.
- Pentru construcțiile de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a 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 norme și legislația în vigoare.*

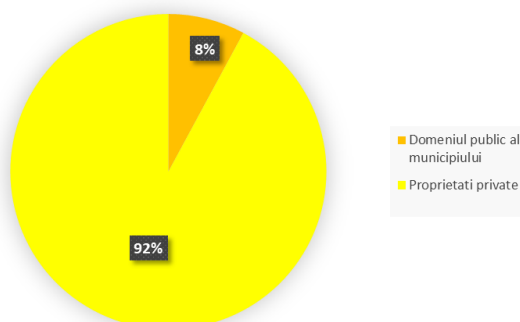
### **3.8. Obiective de utilitate publică**

#### **Tipuri de proprietate**

Imobilul care a generat PUZ, conform CF: 66162, în suprafață de 32234mp, aflat în intravilan, este proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Terenurile din zona studiată prin PUZ se află în totalitate în intravilanul mun. Miercurea Ciuc și sunt:

- Domeniu public:
  - Terenuri din domeniul public al municipiului - aprox. 11,9ha
- Proprietăți private:
  - Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice - aprox. 139,2ha



### 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 și pe amplasamentul parcurii publice 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.

### Obiective de utilitate publică:

DOMENII	CATEGORII DE INTERES		
	Național	Județean	Local
<b>Instituții publice, servicii, spații verzi</b>			
Realizarea de echipamente publice în zona cuprinsă între artera nou propusă și str. Lunca Mare			X
Realizarea unor zone dedicate exclusiv sportului în imediata vecinătate a zonei protejate, pe cât posibil interconectate cu aceasta			X
Realizarea de spații verzi de agrement de tip parcuri în imediata vecinătate a zonei protejate și interconectate cu aceasta			X

Căi de comunicație			
Realizarea de trasee pietonale și cicloturistice de legătură între zonele urbanizate care mărginesc Lunca Mare, cf. PUG			X
Modernizarea tramei stradale a zonei de locuințe din partea de vest a zonei studiate.			X
Realizarea unei străzi de legătură între trama stradală a zonei de locuințe din partea de vest a zonei studiate și str. Lunca Mare.			X
Trasee pietonale din materiale ecologice pentru vizitarea zonei propuse ca zona naturală protejată „Lunca Mare”(coridor ecologic).			X
Realizarea unei străzi de legătură pe direcția N-S între str.Ret și sensul giratoriu de pe str.Lunca Mare intersecție cu bd.Timișoara			X
Realizarea unei străzi de legătură între trama stradală a zonei de locuințe din partea de vest a zonei studiate și axa N-S propusă anterior			X
Infrastructura edilitară			
Extinderea utilitaților pe străzile noi propuse			X

#### 4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Principalele obiective ale prezentului Plan Urbanistic Zonal sunt:

- limitarea, pe termen scurt, a presiunii imobiliare și prevenirea unor evoluții haotice;
- prevenirea expansiunii necontrolate a orașului în cadrul natural prin instituirea unor limite pe termen mediu și lung;
- integrarea dezvoltării zonei în cea de ansamblu, a întregului oraș, corelarea măsurilor locale cu cele supraordonate (rețea de infrastructură, spații verzi, tipologii construite etc.);
- stabilizarea limitei arealului edificat al orașului în direcția zonei naturale Lunca Mare;
- rezervarea suprafețelor necesare realizării unui traseu velo;

Lucrarea își propune să identifice și să favorizeze stabilizarea unui profil urban care să facă din Miercurea Ciuc un oraș competitiv în contextul unei concurențe interurbane și interregionale crescânde.

Activarea și valorificarea avantajelor majore date de conjunctura geografică, urbanistică și economică va avea ca rezultat configurarea “brandului urban”: **Miercurea Ciuc este un „oraș verde”, parte integrantă a unui peisaj cultural complex, cu rol administrativ la nivel județean-regional.**

Planul urbanistic zonal are în vedere atât organizarea armonioasă a zonelor funcționale în teritoriul studiat, cât și asigurarea compatibilității acestora cu zonele funcționale din vecinătăți.



Planul urbanistic zonal cuprinde și Regulamentul Local de Urbanism care explică și detaliază sub formă de prescripții Planul Urbanistic Zonal, în vederea aplicării acestuia.

După aprobarea sa la nivelul Consiliului Local, prezentul Plan Urbanistic Zonal devine act cu autoritate administrativă, asigurând condițiile materializării propunerilor.

Desfășurarea în continuare a proiectării are în vedere:

- Elaborarea planurilor DTAC pentru obiectivele din zonă;
- Elaborarea studiilor de specialitate pentru dezvoltarea echipării tehnico-edilitare (dacă va fi cazul).

După ce va fi avizat de toți factorii interesați, prezentul Plan Urbanistic Zonal va fi aprobat de către Consiliul Local al municipiului Miercurea Ciuc. După aprobare capătă valoare juridică oferind instrumentele necesare de lucru pentru administrația locală și diverși solicitanți pentru autorizația de construire.

Întocmit,  
master urbanist-peisagist **Răscol Mihail Cristian**

