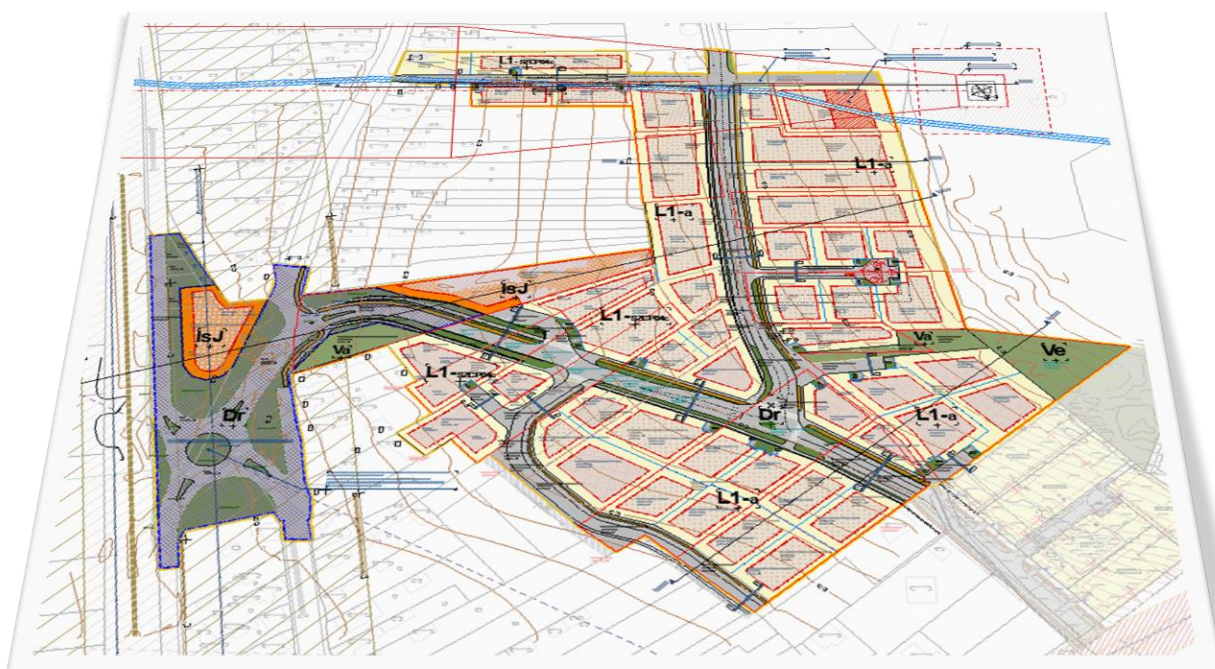


**ELABORARE PUZ SUBZONĂ DE LEGĂTURĂ JIGODIN -
REALIZARE DRUM DE OCOLIRE**
cod CPV 71410000-5



DOCUMENTAȚIE PENTRU APROPBARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Amplasament:	jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, zona Jigodin: str. Zsögödi Nagy Imre, str. Mikó, F.N.
Nr. proiect:	378/2015
Data	2022
Proiectant:	Vallum Srl , Miercurea Ciuc

VOLUMUL 1 MEMORIU DE PREZENTARE

ELABORARE PUZ SUBZONĂ DE LEGĂTURĂ JIGODIN - REALIZARE DRUM DE OCOLIRE

Proiect nr. 378 / 2015

1 INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1.1 DENUMIREA LUCRĂRII

PLAN URBANISTIC ZONAL SUBZONĂ DE LEGĂTURĂ JIGODIN - REALIZARE DRUM DE OCOLIRE
jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, F.N.

1.1.2 BENEFICIAR

Mun. Miercurea Ciuc, reprezentat prin BORS Béla cu sediul în Miercurea Ciuc, 530110, Piața Cetății, nr. 1.

Lista proprietari:

Nr.	Nume proprietar		BILANT TERITORIAL EXISTNET					
			CAD (vechi)	CF	CAT. DE FOLOSINȚĂ	Arie (m2)		UTR PUG MC
SUBZONA A						3747	100%	UL1
01				?	arabil	1962	100%	UL1
02				64401	arabil	1785	100%	UL1
SUBZONA B						4666	100%	UL1
03	03-			?	arabil	2466	100%	UL1
04	04-			54963	arabil	2200	100%	UL1
SUBZONA C						3285	100%	UL1
05	05-		6702	61106	arabil	1095	100%	UL1
06	06-		6703	61014	arabil	1095	100%	UL1
07	07-		6704	61015	arabil	1095	100%	UL1
08	08-		6705	61002	fâneată	4999	100%	UL1
SUBZONA D						5616	100%	UL1
09	09-			55151	fâneată	5475	100%	UL1
SUBZONA E						3089	100%	UL1
10	10-					1629		
11	11-					1460		
12	12-	. T.		66684	fâneată	1029	100%	UL1
13	13-					1069	100%	UL1
14	14-					402	100%	UL1
15	15-			59111	fâneată	6740	100%	UL1, UVa, Ve
SUBZONA F						1156	100%	UL1
16	16-			57635	arabil	855	100%	UL1, Uva
17	17-ANATOLIE BUNOS		2361/2/2/1		fâneată	301	100%	UL1
SUBZONA G						6295	100%	UL1
18	18-			56375		3394	100%	UL1
19	19-		7913	?	fâneată	2901	100%	UL1
20	20-			61467	fâneată	2300	100%	UL1

21	21-		58679	fâneată	1700	100%	UL1
22	22-	1542/2		fâneată	2351	100%	UL1
23	23-		57079	arabil	2000	100%	UL1
24	24-		53179	alte	991	100%	UL1
25	25-		57919	fâneată	827	100%	UL1
26	26-		58740	fâneată	1905	100%	UL1
27	27-		53242	fâneată	1920	100%	UL1
28	28-		55289	fâneată	1300	100%	UL1
29	29-		54439	arabil	700	100%	UL1
30	30-		61207	arabil	700	100%	UL1
31	31-		54584	Cc	2269	100%	UL1
32	32- Ciuc)	DN Miercurea	50428	Cc	4915	100%	Is
SUBZONA Drumuri					13798	100%	Dr
33	33-str.	Zsogodi Nagy Imre	65091	Drum	4657	100%	Dr
34	34-Zonă de prot.	drum 1			2218	100%	Dr
35	35-Zonă de prot.	drum 2			403	100%	Dr
36	36-Zonă de prot.	drum 3			121	100%	Dr
37	37-Zonă de prot.	drum 4			97	100%	Dr
38	38-Zonă de prot.	drum 5			1607	100%	Dr
39	39-Zonă de prot.	drum 6			165	100%	Dr
40	40-strada	Braşovului			1501	100%	Dr
41	41-str.	Câmpul Mic			376	100%	Dr
42	42-Strada	Mikó 2			842	100%	Dr
43	43-Strada	Miko			1204	100%	Dr
44	44-Zona rezervată pt	Inf.Edilitara			607	100%	Dr
Teren "pierdut" între limite cadastrale					102	0.1%	
TOTAL PUZ					79470	100.0%	

- nu sunt sarcini

1.1.3 PROIECTANT GENERAL

VALLUM SRL,

jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, p-ța Majláth G. Károly, nr. 6, et. 3, tel/fax: 0266-311169

1.1.4 SUBPROIECTANT

Rețea apă-canalizare: Delta Instal Srl, ing. GEGŐ Tibor
 Rețea electrică: Tigra-Will Srl, ing. RÉSZEGH András
 Rețea gaz: Novatherm Srl, ing. SZENNER István
 Drumuri: Proiect Consulting Srl, ing. LUKÁCS Péter
 Pro Urbe Srl, ing. DULICZ László
 ing. IMECS Anikó
 ing. KÖNCZEY Gábor

1.1.5 COLABORATORI

Studiu geotehnic: Azolib Srl, ing. geolog ALBERT Zoltán
 Topografie: Topo Service Sa, ing. RÁKOSSY Botond

1.1.6 DATA ELABORĂRII

10.2022.

1.1.7 FAZA DE PROIECTARE

PUZ detaliat, (reevaluare Aviz de Oportunitate dacă este cazul)

1.2 OBIECTUL PUZ

1.2.1 SOLICITĂRI ALE TEMEI – PROGRAM

Prezenta documentație are ca obiectiv crearea cadrului pentru realizarea inelului urban, pe terenuri aflate în proprietate privată și publică, aflate în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc, în vecinătatea dealului Nagy Laji (dealul pe care se află Spitalului Județean de Urgență, Miercurea Ciuc).

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- circulația terenurilor (cedare optimă pentru drumuri publice, spații verzi, rețele edilitare)
- organizarea circulației auto și a circulației pietonale;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;
- reglementarea urbanistică:
 - o ocuparea și utilizarea terenului
 - o accese și străzi
 - o staționarea autovehiculelor
 - o rețele tehnico-edilitare
 - o caracteristici ale parcelor
 - o amplasarea construcțiilor față de accese, aliniament, de limitele laterale și posterioare a parcelor, unul față de celălalt
 - o regimul de înălțime
 - o aspect exterior
 - o spații libere plantate
 - o împrejurimi
- Stabilirea coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- Stabilirea procentul de ocupare a terenului (POT)

Reglementările prezentei documentații sunt detaliate în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Zona este foarte apropiată de centrul municipiului Miercurea Ciuc, acesta o face atractivă pentru investiții imobiliare, în special pentru case de locuit.

1.2.2 PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITĂȚII, PENTRU ZONA STUDIATĂ

În zona studiată este propusă prin PUG Miercurea Ciuc aprobat prin HCL 200/2012 punctul de intersecție a inelului urban propus al orașului dinspre est cu Strada Brașovului. De asemenea se creează oportunitate pentru dezvoltarea tramei stradale cu străzi colectoare și locale. Zona este prevăzută cu funcțiunea predominantă de locuire.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

1.3.1 LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ

Studiile elaborate relevante anterior PUZ sunt:

- PUG al Municipiului Miercurea Ciuc/HCL 200/2012,
- PUD Câmpul Mic / HCL 60/2010,
- PUZ Strada Mikó / HCL 193/2013.
- PUZ Molnár Levente / HCL 193/2013

1.3.2 LISTA STUDIILOR DE FUNDAMENTARE ÎNTOCMITE CONCOMITENT CU PUZ

- aducerea la zi a suportului topografic (vezi anexat)
- studiu geotehnic (vezi anexat)
- studiu de trafic (vezi extrase din ea în capitolul referitor la circulație).

1.3.3 DATE STATISTICE

Nu este cazul.

1.3.4 PROIECTE DE INVESTIȚII ELABORATE PENTRU DOMENII CE PRIVESC DEZVOLTAREA URBANISTICĂ A ZONEI

Strada Zsögödi Nagy Imre s-a reabilitat în 2015-2017 printr-un proiect întocmit în 2013.

2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 EVOLUȚIA ZONEI

2.1.1 DATE PRIVIND EVOLUȚIA ZONEI

Zona din care fac parte terenurile studiate sunt utilizate ca terenuri agricole (fânețe, arabil) și rezidențiale existente. Excepție face terenul sediului SDN Miercurea Ciuc, din cadrul DRDP Brașov, proprietar Kedves Balázs. La vest se situează calea ferată și str. Brașovului care face parte din drumul național DN12.

2.1.2 CARACTERISTICI SEMNIFICATIVE ALE ZONEI, RELAȚIONATE CU EVOLUTIA LOCALITĂȚII

Zona studiată este una rezidențială în curs de dezvoltare, unele terenuri fiind deja construite, altele fiind terenuri agricole cultivate sau necultivate, destinate pentru construcții rezidențiale viitoare. Întreaga zonă se află în intravilanul localității.

2.1.3 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Apropierea de centrul oraşului şi necesitatea realizării inelului urban pentru oraş dinspre est face ca zona să fie deosebit de atractivă pe termen mediu.

2.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.2.1 POZIȚIA ZONEI FAȚĂ DE INTRAVILANUL LOCALITĂȚII

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc.

2.2.3 RELAȚIONAREA ZONEI CU LOCALITATEA SUB ASPECTUL POZIȚIEI, ACCESIBILITĂȚII, COOPERĂRII ÎN DOMENIUL EDILITAR, SERVIREA CU INSTITUTII DE INTERES GENERAL, ETC.

Zona se situează între centrul tradițional al cartierului Jigodin și cel al Municipiului Miercurea Ciuc. Ea nu va avea zone separate de servicii, deoarece aceste dotări urbane se găsesc la o distanță de câteva sute de metri.

Din punct de vedere al infrastructurii edilitare, zona se poate conecta în mod obișnuit la rețelele existente în zonă.

2.3 ELEMENTE ALE CADRULUI NATURAL

ing. geolog ALBERT Zoltán

2.3.1 RELIEFUL

Zona studiată și reglementată se află la est de râul Olt, în "Pragul de la Jigodin", care separă munții Harghita de munții Ciucului, respectiv depresiunile intramontane ale Ciucului de Mijloc de cel al Ciucului Inferior. Terenul are înclinația de la est la vest, cu pantă variabilă, cu înclinația generală de cca. 26%.

2.3.2 REȚEAUA HIDROGRAFICĂ

Rețeaua hidrografică a zonei este tributară râului Olt. În zonă apa subterană este prezentă sub formă freatică la diferite adâncimi. După precipitații abundente apa stagnează în stratul de sol vegetal, cu caracter temporar, uneori chiar bălțând la suprafață în zonele mai joase unde predomină rocile argiloase, practic impermeabile. De pe versanți apa are scurgere rapidă, acumulându-se în părțile bazale. Nivelul apei subterane în forajul F1 de la cota DN12 (str. Brașovului) se află la adâncimea de 2,60 m, pe versant în forajul F2 NH = 3,50 m.

2.3.3 CLIMA

Conform STAS 1709/1/90 din punct de vedere climatic zona Miercurea Ciuc se încadrează în **tipul climatic II**, cu indicele de umiditate $I_m = 0...20$.

Conform Normativului CR 1-1-3-2005, încadrarea zonei cercetate în arealul de calcul a valorii încărcării date de zăpadă pe sol este de **2,0 KN/m²**.

Regimul hidrologic se încadrează în **categoria 2b** (Normativ AND 550-99).

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. Zonă aflată la poalele munților Harghita imprimă zonei de depresiune intramontană condiții climatice cu anumite particularități locale.

- Valoarea medie a gradientului termic pe verticală este de 0,5-0,6°C/100m ;

- Temperatura medie anuală a aerului este între 4 ° și 6° C ;

- Temperatura medie a aerului în luna iulie este de 16 ° -18° C ;

- Temperatura medie a aerului în luna ianuarie este -6° ; -8° C ;

- Înghețul se produce anual pe timp de 160 – 165 de zile ;

- Nebulozitatea medie multianuală se caracterizează prin valori foarte crescute: zilele cu cer acoperit au o frecvență de 155 – 160 zile pe an, iar cerul noros este semnalat timp de 90 de zile . Numărul zilelor senine este în funcție tot de zonalitatea verticală a reliefului, circa 120 zile anual ;

Cantitatea medie anuală a precipitațiilor este de circa 540 mm ;

- în luna iunie : 87,9 mm

- în luna februarie : 17,8 mm

Valorile presiunii de referință a vântului, conform normativului NP 082/04, mediată pe 10 min. având IMR =50 ani, este de **0,6 KPa**.

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

2.3.4 CONDIȚII GEOTEHNICE

Forajul F1 (657,00 m)

S-a executat la cota străzii Brașovului.

0,00-1,60 Umpluturi nisipoase și pietriș

1,60-3,00 Nisip brun cafeniu, slab argilos

3,00-4,00 Argilă nisipoasă neagră

Forajul F2 (664,00 m)

S-a executat pe platoul primei parări din incinta S.D.N. Miercurea Ciuc.

0,00-1,20 Umpluturi de piatră spartă

1,20-1,50 Argilă nisipoasă cafenie

1,50-1,80 Nisip argilos cafeniu

1,80-3,70 Nisip mediu-mare cafeniu

3,70-4,60 Nisip cu pietriș mic

4,60-5,00 Pietriș mic cu nisip

Forajul F3 (679,00 m)

S-a executat pe versant la capătul gardului S.D.N. Miercurea Ciuc.

0,00-0,30 Sol vegetal

0,30-1,10 Argilă cafenie

1,10-1,80 Argilă nisipoasă cu intercalații rare de pietriș

1,80-2,60 Pietriș în matrice argiloasă (Piroclastite)

2,60-3,00 Bolovăniș în matrice nisipoasă cu pietriș cafeniu

Valoarea presiunii convenționale de calcul pentru stratele întâlnite sunt redată în fișele de foraj anexate.

Valorile acestora variază între $P_{conv} = 270 - 320 \text{ KPa}$ în funcție de natura terenului. Condiția este ca $P_{ef} < P_{conv}$.

Pentru detalii vezi studiul geotehnic anexat.

2.3.5 RISCURI NATURALE

Din punct de vedere al stabilității versantul nu prezintă pericol de alunecare, fiind geologic stabil.

2.4 CIRCULAȚIA

ing. LUKÁCS Péter

2.4.1 ASPECTE CRITICE PRIVIND DESFĂȘURAREA ÎN CADRUL ZONEI A CIRCULAȚIEI RUTIERE

Zona este slab sau deloc deservită de circulație rutieră. Cele două străzi paralele de la vest, Brașovului și Zsögödi Nagy Imre în prezent au o singură legătură funcțională între ele, de pe Zsögödi Nagy Imre la Brașovului, din direcția nord la sud. Restul teritoriului nu poate fi accesat în condiții tehnice normale. La nord există str. Mikó amenajată, dar a cărei prelungire spre sud nu este funcțională. La fel sunt și cele două capere ale drumului Câmpul Mic de la sud, nu au continuare către nord. Drumul de legătură între străzile Zsögödi Nagy Imre și Mikó în momentul de față este impracticabilă.

2.4.2 CAPACITĂȚI DE TRANSPORT, GREUTĂȚI ÎN FLUENTA CIRCULAȚIEI, INCOMODĂRI ÎNTRE TIPURILE DE CIRCULAȚIE, NECESITĂȚI DE MODERNIZARE A TRASEELOR EXISTENTE ȘI DE REALIZARE A UNOR ARTERE NOI, INTERSECȚII CU PROBLEME, PRIORITĂȚI

Intersecția dintre străzile Brașovului și Zsögödi Nagy Imre se va moderniza. Astfel se va rezolva o legătură firească între ele și se va asigura punctul de pornire al inelului urban în direcția est, care va oferi legătura cu zona Șumuleu. Configurarea acestui nod se va face având în vedere datele din numărătoarea de trafic și previziunile de trafic din cadrul PUG Miercurea Ciuc 2012 și se va baza pe studii specifice realizate în prealabil elaborării proiectului intersecției.

Prezentul PUZ rezervă suprafața necesară și suficientă pentru realizarea nodului de circulație. Prin PUZ este propus o variantă pentru intersecție. Acesta este orientativ și nu obligatoriu.

Acest PUZ asigură soluții pentru integrarea inelului urban în trama stradală a orașului, prin legături posibile cu străzi/drumuri existente în zonă. Aceste străzi propuse pentru amenajări corespunzătoare și prelungite se vor reglementa prin RLU aferent prezentului PUZ.

Heliportul din incinta spitalului județean situat la o latitudine de 709,61, la nord-vest de zona studiată, pe un platou superior, impune unele restricții de construire.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

2.5.1 PRINCIPALELE CARACTERISTICI ALE FUNCȚIUNILOR CE OCUPĂ ZONA STUDIATĂ

Funcțiunea predominantă a zonei:

- locuințe cu regim redus de înălțime, în unele zone cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ,
- circulație rutieră și amenajări aferente
- zone verzi.

Categoria de folosință a terenului:

- drumuri și căi ferate,
- curți și construcții,
- arabil și fânețe.

Zone funcțional existente:

SZCP04c Zona construită protejată Jigodin, subzona de legătură.

UL1 Locuințe cu regim redus de înălțime

L1u Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

UVa Zonă verde cu rol de agrement

Ve Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

Tr Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Is Instituții și servicii PUZ Jigodin

L1u	21890	27.5%
UL1	22434	28.2%
SzCP04c	12082	15.2%
<i>Total locuire</i>	<i>56406</i>	<i>71.0%</i>
Ve	1470	1.8%
Va	2778	3.5%
Tr	13799	17.4%
IsJ	4915	6.2%
Teren "pierdut" între limite cadastrale	102	0.1%
TOTAL PUZ	79470	100.0%

2.5.2 RELATIONĂRI ÎNTRE FUNCȚIUNI

Circulația feroviară și rutieră se află în partea vestică a zonei studiate.

Zona construită protejată se află în imediata vecinătate a circulației feroviare și rutiere, la est de acesta și constă în țesutul urban încheiat în secolul XX.

Zonele de locuințe cu regim redus de înălțime de tip urban și cu interdicție temporară de construire până la elaborare PUZ se situează la est de ZCP, pe versantul dealului.

Zona verde se află aproape de vârful dealului, pe marginea sud vestică al acesteia.

2.5.3 GRADUL DE OCUPARE AL ZONEI CU FOND CONSTRUIT

În zonele construite indicele urbanistic sunt următoarele:

- locuințe individuale: POT= 15-37%, CUT=0,10-0,40,

- instituții și servicii (SDN M-Ciuc): POT=15%, CUT=0,21.

2.5.4 ASPECTE CALITATIVE ALE FONDULUI CONSTRUIT

Fondul construit din zona studiată este compusă în principal din case de locuit și anexe gospodărești aferente. Se mai găsesc câteva clădiri cu funcțiunea de servicii, în special în curtea SDN.

Din punct de vedere arhitectural majoritatea clădirilor păstrează scara și imaginea specifică anilor '60-'70, cea mai mare parte a clădirilor sunt din această perioadă. Acestea se caracterizează prin regim de înălțime parter, iar în mai multe cazuri, podul a fost transformat ulterior în mansardă cu funcțiunea de locuire. Aceste clădiri au structura din zidărie de cărămidă sau lemn, cu ferestre duble sau triple. Majoritatea au spre stradă două încăperi, iar forma lor planimetrică în general este în L. Ele sunt aliniate la stradă, fără gard între casa de locuit și spațiul public, str. Zsögödi Nagy Imre. Ele nu păstrează specificul caselor interbelice sau tradiționale secuiești ale căror raport plin-gol era în favoarea plinului. La nivelul finisajelor se caracterizează prin soclu de piatră, tencuială pe bază de ciment, învelitoare țigle trase pe șarpantă de lemn, dar fără decorațiuni. Principala lor calitate este aceea că sunt la scară umană, prin cota streșinii și fațadele comune dau străzii un caracter unitar. Între case sunt amplasate garduri din scândură sau unele metalice, porți similare cu gardurile, majoritatea opace. Majoritatea nu au soclu.

Unele clădiri au originea din perioada interbelică. Ele au o conformare arhitecturală mai așezată, cu compoziții bazate pe rapoarte izvorâte din logica de punere în operă a materialelor și pe specificul clădirilor funcționarilor și negustorilor din aceea perioadă. Se caracterizează prin streșini mai înalte față de clădirile de după cel de al doilea război mondial, cu profilaturi la nivelul strașinelor și ferestrelor, detalii decorative și funcționale din tablă la nivelul acoperișului și raport plin-gol în favoarea plinului. În prima jumătate a secolului XX. zona studiată era încă o porțiune de trecere, de legătură între Miercurea Ciuc și Jigodin, două localități

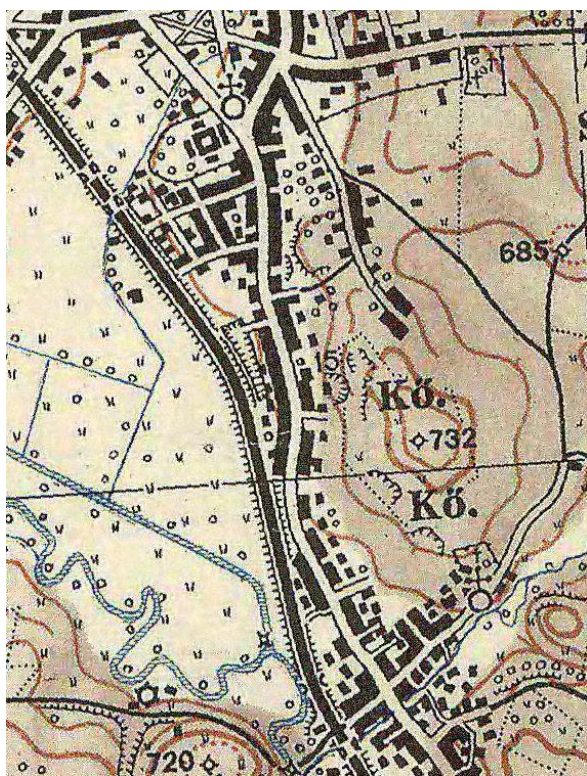
distincte. Construcții au existat numai pe unele loturi. Strada Zsögödi Nagy Imre a fost liberă de construcții în majoritatea diatantei limitrofe sau incluse în prezentul PUZ.

Anexele din aceste zone sunt majoritatea din lemn, cu înălțime redusă, cu acoperiș șarpantă și toate retrase față de stradă și clădirea de locuit.

Pentru a avea o imagine asupra evoluției zonei din punct de vedere a fondului construit, iată două hărți de epocă.



Anii 1880.



Anii 1940.

După 1990 s-au efectuat puține intervenții la clădirile de pe str. Zsögödi Nagy Imre. Ele nu au schimbat caracterul general al străzii.

În zona străzii Câmpul Mic - Kismező sunt construcții din perioada 1970-1980, cât și clădiri construite recent. Este o zonă de interes, din punct de vedere al dezvoltării imobiliare. Majoritatea clădirilor din această zonă sunt la scară umană, fără a ieși din caracterul celor descrise la str. Zsögödi Nagy Imre. Câteva dintre clădirile recent construite, rup într-o oarecare măsură specificul consacrat, dar prin regimul de înălțime, prin compoziția volumetrică, nu ies din tiparul caselor cu acoperiș șarpantă.

O zonă mai aparte este capătul sudic al străzii Mikó. Toate clădirile de locuit s-au construit după 2000, și fiecare are o arhitectură proprie, specifică perioadei recente, combinată cu folosirea panoramei datorate pantei dealului. Arhitectura lor nu este unitară, dar prin modul de dispunere pe teren, și prin orientarea lor către vest formează un aspect unitar, cu specific de oraș grădină. Conformarea gardurilor și al porților, dispunerea anexelor, în special a garajelor este mai diversă, fără un caracter unitar, dar toate realizate cu decență.

Similar sunt concepute și cele patru case de locuit recent construite sau în curs de construire din capătul nord-vestic al străzii Câmpul Mic.

2.5.5 ASIGURAREA CU SERVICII A ZONEI, ÎN CORELARE CU ZONELE VECINE

În toată zona Jigodin serviciile sunt la nivelul unui cartier mărginaș al unui oraș. Există principalele servicii, la o distanță de max. 500m: casă de cultură, magazin local, biserică, școală, policlinică etc. Nu se impune dezvoltarea semnificativă ale acestora din cauza apropierii de centrul orașului situat la 1,0-1,5 km.

2.5.6 ASIGURAREA CU SPAȚII VERZI

În zonă nu sunt zone verzi amenajate. Prin PUG 2012 s-a prevăzut o zonă verde pe vârful și în jurul dealului spitalului, cu rol de coridor ecologic, zone verde cu rol peisager. Prin PUG se asigurarea accesul liber spre zona verde prevăzută pe dealul spitalului, tot printr-o zonă verde ce afectează unele terenuri, ce fac parte din prezentul PUZ.

2.5.7 EXISTENȚA UNOR RISCURI NATURALE ÎN ZONA STUDIATĂ SAU ÎN ZONELE ÎNVECINATE

Nu sunt identificate riscuri naturale în zona studiată.

2.5.8 PRINCIPALELE DISFUNȚIONALITĂȚI

- nodul de circulație între străzile Brașovului și Zsögödi Nagy Imre.
- circulație deficitară în direcția est-vest în zona Jigodin,
- lipsa continuării spre sud a străzii Mikó,
- lipsa spațiilor comune gen parc și altele în zona Jigodin.
- parcele cu formă necorespunzătoare pentru a fi construite.
- secțiuni de drum înguste
- drumuri și străzi neamenajate

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

2.6.1 DEBIT ȘI REȚELE DE DISTRIBUȚIE APĂ POTABILĂ

ing. Gegő Tibor

Alimentarea cu apă rece

Rețea centralizată/stradală de alimentare cu apă potabilă există în proximitatea zonei studiate, pe strada Zsögödi Nagy Imre, str. Câmpul Mic, str. Mikó.

Conducta stradală existentă este confecționată din polietilenă cu Dext160mm și Pn6bar și este capabilă să asigure alimentarea cu apă potabilă pentru casele de locuit și hidranții de incendiu exteriori aferente zonei studiate.

2.6.2 REȚELE DE CANALIZARE

ing. Gegő Tibor

Canalizare menajeră.

Rețea centralizată/stradală de canalizare menajeră municipală există pe străzile Zsögödi Nagy Imre și Câmpul Mic. Conductele de canalizare stradale sunt funcționale și pot să preia apele menajere rezultate de la casele de locuit propuse în zonă.

Canalizare pluvială.

Rețea centralizată/stradală de canalizare pluvială municipală, ce poate să preia apele meteorice colectate de pe suprafața studiată, există pe strada Zsögödi Nagy Imre.

Conductele de canalizare pluviale existente sunt funcționale și pot să preia apele pluviale rezultate din zonă.

2.6.3 REȚELE DE TRANSPORT ENERGIE ELECTRICĂ

ing. RÉSZEGH András

În momentul de față în zona studiată consumatorii sunt alimentați cu energie electrică prin intermediul posturilor de transformare stradală. În urma reabilitării străzii Zsögödi Nagy Imre, instalațiile electrice au fost mutate subteran.

În zona studiată există rețele de joasă tensiune numai în strada Zsogodi Nagy Imre, și în zona străzii Câmpul Mic. Aceste rețele sunt supraîncărcate, datorită numărului mare de consumatori, și lungimilor relativ mari ai circuitelor, supraîncărcarea manifestând prin tensiuni scăzute pe capetele de rețea, zonele de interes din punct de vedere al dezvoltării.

2.6.4 REȚELE DE TELECOMUNICAȚIE

De-a lungul străzii Zsögödi Nagy Imre se află rețea de telefonie fixă și televiziune cablu. Acestea suportă extinderea în zonele reglementate..

2.6.5 SURSE ȘI REȚELE DE ALIMENTARE CU CĂLDURĂ

Nu sunt, nu este cazul

2.6.6 POSIBILITĂȚI DE ALIMENTARE CU GAZE NATURALE ing. Szenner István

În zona studiată există rețele de gaze naturale în funcțiune pe străzile: Zsögödi Nagy Imre, Mikó, Câmpul Mic. Conductele de distribuție gaze naturale din zonele amintite funcționează în regim de presiune redusă. Operatorul licențiat pentru distribuția gazelor naturale este Delgaz Grid Distribuție SA.

2.6.7 PRINCIPALELE DISFUNCȚIONALITĂȚI

Lipsa rețelei de alimentare cu apă potabilă, canalizare, electricitate și gaz pe loturile neconstruite.

2.7 PROBLEME DE MEDIU

2.7.1 RELAȚIA CADRUL NATURAL – CADRUL CONSTRUIT

Cadrul natural este marcat de dealul spitalului (Nagy Laji dombja), zona studiată și reglementată se situează pe versantul vestic al acestuia. Dealul este marcat de existența în vârful ei către nord, a spitalului județean, o clădire modernă de P+5, construită în anii '70. Recent, spitalul a fost dotat cu un heliport. Acesta este cu aterizare și decolare în aceeași direcție, astfel nu a afectat semnificativ vegetația înaltă existentă pe deal. Construcțiile de orice fel, în special de case de locuit se situează sub această perdea verde. Prin reglementările PUZ-ului se va avea în vedere ca această compoziție să nu fie afectată.

2.7.2 EVIDENȚIEREA RISCURILOR NATURALE ȘI ANTROPICE

În zona studiată nu sunt identificate zone cu risc natural.

Un risc antropic îl reprezintă implementarea unor compoziții urbane și a unei arhitecturi străine de spiritul locului, care poate deteriora peisajul existent. În acest sens prezentul PUZ conține un set de reglementări clare pentru realizarea unui ansamblu arhitectural integrat în cadrul natural, apropiat conceptul de oraș grădina.

2.7.3 MARCAREA PUNCTELOR ȘI TRASEELOR DIN SISTEMUL CĂILOR DE COMUNICAȚII ȘI DIN CATEGORIILE ECHIPĂRII EDILITARE, CE PREZINTĂ RISCURI PENTRU ZONĂ

În zona studiate se găsesc căi de comunicații și echipări edilitare obișnuite, fără risc.

2.7.4 EVIDENȚIEREA VALORILOR DE PATRIMONIU CE NECESITĂ PROTECȚIE

Zona studiată și reglementată cade în afara zonelor de protecție ale celor mai apropiate zone naturale protejate, monumente istorice, sau situri arheologice. Biserica romano-catolică din Jigodin și conacul Mikó se află la distanța de 350-400m.

2.7.5 EVIDENȚIEREA POTENȚIALULUI BALNEAR ȘI TURISTIC

Nu este cazul.

2.8 OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

2.8.1 OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Publicul interesat își va putea exprima punctul de vedere la ședințele publice de avizare ale Agenției de Protecția Mediului, și în cadrul consultărilor organizate de Municipiul Miercurea Ciuc.

2.8.2 PUNCTUL DE VEDERE AL ADMINISTRAȚIEI LOCALE ASUPRA POLITICII PROPRII DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ A ZONEI

2.8.3 PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI PRIVIND SOLICITĂRILE BENEFICIARULUI ȘI FELUL CUM URMEAZĂ A FI SOLUȚIONATE ACESTEA ÎN CADRUL PUZ

Pe parcursul elaborării proiectului au fost mai multe dezbateri și consultări cu proprietarii și administrația locală. De asemenea au fost consultate observațiile primite în scris sau prin email referitor la propunerile PUZ.

3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Prin studiul topografic:

- s-a identificat și delimitat zona și terenurile studiate,
- s-a definit relația terenului cu căile de circulație,
- s-a identificat morfologia terenului în pantă, cu vedere spre vest.

Vezi studiul topografic anexat.

Prin studiul geotehnic s-a identificat stratificația terenului, capacitatea portantă a acestuia care prezintă valori normale. Astfel pe terenurile studiate se pot utiliza soluții de fundare obișnuite.

Vezi studiul geotehnic anexat.

Prin studiul de trafic din cadrul PUG 2012 s-a evidențiat situația actuală a traficului și s-a conturat evoluția circulației auto și a direcțiile de dezvoltare ale infrastructurii rutiere. Detalii în acest sens, vezi în capitolul de specialitate.

3.2 PREVEDERI ALE PUG

3.2.1 CĂI DE COMUNICAȚIE

Căile de comunicații pentru această zonă sunt prevăzute în PUG Miercurea Ciuc 2012. Principalele elemente sunt:

- nod de circulație între străzile Brașovului și Zsögödi Nagy Imre,
- accesul numărul doi, secundar la stația de ambulanță,
- punctul sudic de debut al inelului urban est,
- străzi colectoare și locale.

Realizarea acestora creează cadrul urbanistic și juridic, pentru elaborare PUZ.

3.2.2 RELATIILE ZONEI STUDIAȚE CU LOCALITATEA ȘI ÎN SPECIAL CU ZONELE VECINE

Zona studiată și reglementată este mărginită la nord, vest și sud de zone de locuit, iar la est de spitalul județean și parcul prevăzut în acea zonă.

Într-un cadru mai larg, la cc. 1,0km nord se află centrul municipiului Miercurea Ciuc, iar la cca. 500m la sud se află centrul tradițional al localității componente Jigodin.

3.2.3 MUTAȚII CE POT INTERVENI ÎN FOLOSINȚA TERENURILOR

Prin capitolul circulația terenurilor se prevăd schimbări față de situația actuală. Prezentul PUZ asigură suprafețele necesare pentru realizarea drumurilor și a parcului prevăzute în PUG 2012.

Se va asigura spațiu verde cu rol de agrement cu folosință comună în proporție de minim 10% din suprafața construită desfășurată a locuințelor propuse, după cum urmează:

Total PUZ		mp	%
		79470	100.0%
Total L1, propus		46158	58.1%
ACD L1, propus		34619	
Spațiu verde necesar, conform PUG, 10% din ACD propus		3462	4.4%
Spațiu verde asigurat prin PUZ		7183	9.0%
	Ve	1470	1.8%
	Va	1573	2.0%
<i>Suprafață amenajată minimă ca zonă verde în cadrul UTR Dr</i>		4140	5.2%
L1, SZCP04c	POT max	30-33-35%	
	CUT max	0,70-0,75-0,80	
IsJ	POT max	40%	
	CUT max	0,80	

3.2.4 LUCRĂRI MAJORE PREVĂZUTE ÎN ZONĂ

Lucrările majore constau în realizarea infrastructurii de circulație carosabilă și pietonală. Pentru detalii vezi capitolele următoare.

3.2.5 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Se prevăd dezvoltări obișnuite. Vezi capitolul 3.6.

3.2.6 PROTECTIA MEDIULUI

Se vor respecta normele în vigoare. Nu se prevăd reglementări speciale pentru zona studiată. Se va reglementa o parte din zona verde cu rol de parc, de pe dealul spitalului propus prin PUG.

3.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

3.3.1 RELAȚIONARE CU FORMELE DE RELIEF

Având în vedere panta terenului, clădirile vor fi amplasate corelat cu aceasta. În cazul în care cota pardoselii ajunge sub cota terenului natural/amenajat se vor asigura soluțiile tehnice necesare pentru izolarea hidrofugă corectă.

Arhitectura clădirilor, organizarea spațiilor, a golurilor, vor urmări valorificarea peisajului natural.

Se urmărește crearea unei zone urbane, preponderent pentru locuire, cu specific de oraș grădină.

3.3.2 PREZENȚA UNOR OGLINZI DE APĂ ȘI A SPAȚIILOR PLANTATE

În interiorul ansamblurilor construite se vor crea suprafețe înierbate și se vor planta arbori.

De-a lungul străzilor se vor crea perdele de protecție și fâșii verzi.

Pe tot teritoriul zonei reglementate se pot planta arbori autohtoni (pomi fructiferi, arbori, arbuști etc.). Nu sunt permise plantarea de soiuri străine de arbuști sau arbori.

În zona de est se va crea parcul aferent dealului spitalului.

3.3.3 CONSTRUIBILITATEA ȘI CONDIȚIILE DE FUNDARE ALE TERENULUI

Conform studiului geotehnic datele generale pentru fundare sunt:

- adâncimea de fundare: Df=-1,20 m

- capacitatea portantă a terenului: Pconv=270-320 kPa

- nivelul apei subterane: se află la minim 2,50m față de suprafață, care în funcție de precipitații poate să crească sau să scadă.

Pentru alte detalii vezi studiul geotehnic anexat.

În faza de proiectare a construcțiilor se va elabora studiu geotehnic pe amplasamentele concrete, corelat cu tipul și importanța clădirii.

3.3.4 ADAPTAREA LA CONDIȚIILE DE CLIMĂ

La proiectarea obiectivelor se vor avea în vedere condițiile climatice generale și locale.

Expunerea vestică a pantei face posibilă orientarea bună a clădirilor în raport cu punctele cardinale în toate anotimpurile, dar trebuie avute în vedere mijloace pasive de umbră a fațadelor pe timp de vară pentru evitarea supraîncălzirii (prispă, streșini proeminente, vegetație matură), astfel configurate încât să nu obtureze razele solare pe timpul iernii.

În zona studiată nu s-au observat vânturi dominante puternice, direcția celor existente fiind nordvest-sudest. Configurația arhitecturală a clădirilor, precum și prevederea plantațiilor va avea în vedere acest fapt, pentru realizarea protecției zonelor care necesită acest lucru (terase deschise, etc.).

3.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

ing. LUKÁCS Péter

3.4.1 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI ȘI A TRANSPORTULUI ÎN COMUN

În faza de proiectare se va urmări realizarea unui proiect ce va coordona amenajarea drumurilor de circulație, a intersecțiilor, a semnalizării și marcajelor pe baza normativelor și standardelor în vigoare. Caracteristicile tehnice ale semnalizării rutiere vor fi realizate și amplasate conform standardelor:

STAS 1848/1-86 – INDICATOARE RUTIERE – Clasificare, simboluri și amplasare

STAS 1848/2-86 – INDICATOARE RUTIERE – Prescripții tehnice

STAS 1848/3-86 – INDICATOARE RUTIERE – Scriere, mod de alcătuire

STAS 1848/7-85 – MARCAJE RUTIERE

Pentru asigurarea calității lucrărilor în faza de proiectare se vor avea în vedere prevederile următoarelor prescripții:

☐ Legea nr.10 / 18 ianuarie 1995, publicat în Monitorul Oficial Nr.12 / 24 ianuarie 1995;

☐ Ordinul M.T. nr. 45/1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor;

☐ Specificația tehnică privind proiectarea, construirea și modernizarea drumurilor cu o singură bandă de circulație în mediul rural aprobat de M.T. prin Ordinul nr.66N/1998;

☐ Ordinului M.T. nr. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;

☐ Ordinului M.T. nr. 603/23.10.2003 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și execuția pietruirii drumurilor de pământ, Indicativ AND 582-2002;

☐ Normativ privind întreținerea și repararea drumurilor publice Indicativ AND 554-2002;

- ☐ Standardele în vigoare la data întocmirii documentațiilor de proiectare și execuție a lucrărilor;
- ☐ Normative de stat și departamentale valabile la aceleași faze de elaborare a lucrării;
- ☐ Hotărârea Guvernului Nr.925 / 20 Noiembrie 1995, publicat în Monitorul Oficial Nr.286 / 11 Decembrie 1995, pentru aprobarea Regulamentului de verificare și expertizare tehnică de calitate a proiectelor, a execuției lucrărilor și a construcțiilor;
- ☐ Ordonanța Guvernului nr. 43/1997, republicat în M.Of. nr.237/29.06.1998., privind regimul juridic al drumurilor;

Proiectul este în concordanță cu prevederile legislației Uniunii Europene, respectiv Directiva nr. 85/337/EC amendată prin Directiva 97/11/EC privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice sau private asupra mediului, precum și cu Directiva cadru privind deșeurile nr.75/442/EC amendată cu directiva nr.91/156/EC, transpusă prin OUG nr.78/2000 aprobată și modificată prin Legea nr.426/2002.

Conform PUG Miercurea Ciuc din 2012, zona trebuie restructurată cu scopul realizării unui nod de circulație la punctul de intersecție existentă între str. Brașovului și str. Zsögödi Nagy Imre. Această intersecție nouă va fi punctul de plecare al inelului urban dinspre est al orașului. Acest inel urban are multiple sarcini: leagă zonele estice ale orașului și ale satelor din aceea zonă de sudul și nordul localității, deschide noi zone pentru construcții, asigură cel de al doilea acces cerut prin normative la spitalul județean și stația de ambulanțe. Inelul urban estic va porni de la nodul de circulație amintit, va urca spre dealul spitalului prin curtea Secției de Drumuri Naționale Miercurea Ciuc, va ocoli dealul dinspre sud, cartierul Tudor la est și se va lega de str. Lelicieni la limita intravilanului. Din ocolitoarea propusă se va deschide un drum de legătură către stația de ambulanțe, prin prelungirea str. Mikó. În zona nordică a terenului studiat, la capătul actual al străzii Mikó se află o străduță de legătură către str. Zsögödi Nagy Imre. Ea are lățimea de 4-5,0m, variabilă. Acesta se va reintroduce în trama stradală al orașului. La sud-vest de inelul urban nou creat, se va realiza o nouă stradă de interes local, care va deservi terenurile din aceea zonă și va face legătura cu str. Câmpul Mic.

Descrierea drumurilor propuse sau reglementate de PUZ

Inel urban estic – colectoare, secțiunea 1a.

Ea pornește de la intersecția/sensul giratoriu nou propus, este brațul estic al acestuia. Urcă prin curtea SDN Miercurea Ciuc, cu o pantă de cca. 7%, pentru care se va săpa în teren. Acesta are lățimea carosabilă de 7,0 m, cu taluzuri pe ambele laturi. Pe latura sudică se va amenaja zonă verde pe taluz și un trotuar pe marginea superioară al acestuia. Pe latura nordică și estică se propune ca traseul pentru bicicliști să se amplaseze la nivel cu drumul carosabil propus. Pe marginea superioară a taluzului se va amplasa trotuarul propus. În aceste condiții secțiunea totală a drumului variază între 17,0 și 25,0m. La nord și la sud de locul de pornire al inelului urban, se vor crea zone libere, propuse pentru spații verzi.

După ce inelul urban parcurge cca. 150m de la intersecție, ea începe să urce și să ocolească dealul spitalului după, cu o pantă constantă de cca. 5% până ce face legătura cu str. Câmpul Mic. Secțiunea propusă este de **19,0m**, compusă din următoarele:

- zonă verde tampon lângă gard 0,50 m,
- trotuar 1,50 m,
- zonă verde 1,00 m,
- parcare alterat cu zonă verde 2,50 m,
- carosabil 7,00 m,
- parcare alterat cu zonă verde 2,50 m,
- zonă verde 0,50 m,
- bandă pentru bicicliști 2,00 m,
- trotuar 1,50 m.

Carosabilul se situează exact pe mijlocul secțiunii totale de 19,0m. Diferența de nivel pe care preia strada din secțiunea proprie este de 1,10m.

Prelungire str. Mikó – colectoare, secțiunea 2.

Secțiunea amenajată în afara PUZ-ului actual a străzii Mikó este de 12,0. Acesta s-a conturat în urmă cu cca. 10-15 ani, și din cauza pantei accentuate a terenului cât și a amenajamentelor și construcțiilor existente nu poate fi lărgită.

Pe zona studiată se propune prelungirea ei pe o distanță de cca. 220m. Secțiunea liberă a străzii va fi de **18,0 m**. Ea se va racorda la inelul urban printr-o intersecție în "T", cu benzi de întoarcere la stânga. Se renunță la intersecția cu sens giratoriu propus în cadrul PUG și se propune o intersecție în "T", din cauza pantei terenului și a dispunerii proprietăților.

Secțiunea totală a străzii Mikó va fi:

- zonă verde tampon lângă gard 0,50 m,
- trotuar 1,50 m,
- zonă verde 1,00 m,
- parcare alterat cu zonă verde 2,50 m,
- carosabil 7,00 m,
- parcare alterat cu zonă verde 2,50 m,
- bandă pentru bicicliști 1,50 m,
- trotuar 1,50 m.

Diferența de nivel pe care preia secțiunea drumului este de 81 cm.

Stradă de interes local, la sud-vest de inel urban – secțiunea 3.

Această nouă stradă se va realiza în continuarea străzii Câmpul Mic, și va deservii parcelele existente în zona sudică a terenului studiat și reglementat de PUZ. Ea va avea lățimea de 12,0 m. Se va racorda la ocolitoarea estică printr-o intersecție în "T".

Secțiunea totală a străzii de interes local va fi:

- trotuar 1,25 m,
- carosabil 6,00 m,
- parcare alterat cu zonă verde 2,50 m,
- bandă pentru bicicliști 1,00 m,
- trotuar 1,25 m.

Stradă de interes local , străzi de acces, secțiune 4.

În cazul în care se dorește subdivizarea parcelor se vor crea străzi de acces înfundate, locale. Aceste străzi vor avea lățimea de minim 7,00 m și pot deservi maximum două (2) parcele. Pe aceste străzi nu se face distincție între circulația pietonală și cea auto. Prioritate au pietonii.

Stradă de interes local , străzi de acces, secțiune 5.

În cazul în care se dorește subdivizarea parcelor se vor crea străzi de acces înfundate, locale. Aceste străzi vor avea lățimea de minim 8,00 m și pot deservi maximum șase (6) parcele. Pe aceste străzi nu se face distincție între circulația pietonală și cea auto. Prioritate au pietonii.

Stradă de legătură de interes local între str. Mikó și Zsögödi Nagy Imre - secțiunea 5a.

Acest traseu se situează în locul uneia folosite mai demult, dar rămasă uitării. Traseul este în proprietate publică. Se propune reintroducerea ei în trama stradală a localității. Strada are panta generală de 14%. La punctul de pornire de la str. Zsögödi Nagy Imre lățimea dintre casa de locuit și poarta incintei de la nord este de cca. 4,5 m, iar la cca. 20 m de la aceasta între clădirile situate vis-a-vis sunt cca. 6,5 m. În zona de mijloc panta variază între 14% și 24%, media fiind de 19%. Faptul că de la această stradă se accesează două proprietăți la sud și una la nord, coroborat panta accentuată, accesul vestic îngust, impune o reglementare aparte pentru aceasta. Strada va fi de interes local, cu acces la câte 2 incinte din partea de jos (vest) și partea de sus (est). Aceste accese de tip stradă locală, înfundată vor avea lungimea de câte 60m. Zona de mijloc cu panta medie de 19% va fi amenajat pietonal, cu posibilitatea de circulație auto, de preferat în sensul de coborâre. Se va avea în vedere și faptul că spre vecinătatea nordică există o denivelare înșpre groapă, cu un taluz abrupt, cu diferență de nivel de cca. 2,0m.

Pentru siguranța circulației, strada va fi cu regim de viteză de 20km/h.

În toate zonele unde nu există clădiri, nu au fost acordate autorizații de construire în prealabil, se va asigura o lățime minimă de 7,0m.

Secțiunea generală propusă a străzii va fi cu min. 4,0m carosabil și 1,0m trotuar de circulație și zone de protecție, de preluare pantă pe cele două margini. În zona de mijloc amenajarea drumului presupune construirea unui zid de sprijin.

Analiza traficului și proiecție în viitor pe baza măsurătorilor de trafic existente

Propunere pentru transformarea nodului dintre străzile Brașovului și Zsögödi Nagy Imre

Analiza traficului se bazează pe datele măsurătorilor de trafic din anul 2009, efectuate în cadrul studiilor de fundamentare aferente PUG Miercurea Ciuc, prelucrate și transpuse în anul 2015. Din previziunile sociologice din cadrul PUG referitoare la evoluția demografică a Municipiului Miercurea Ciuc s-au adeverit cele negative, scăderea populației este accentuată. Previziunile și reglementările din PUG pe termen mediu și lung până la 20 ani, se bazează pe creșterea zonelor construite. Din evoluția demografică și economică putem afirma că aceste previziuni de dezvoltare urbană nu se vor atinge pe termen mediu, ele se vor decala pe termen lung, sau poate nu se vor realiza într-o perioadă previzibilă, palpabilă. Așadar putem afirma că situația reală de trafic pentru zonă va fi inferioară prospecțiilor din PUG adoptat în 2012.

În ultimii ani str. Zsögödi Nagy Imre a fost într-o reabilitare complexă: s-a înlocuit toate rețelele, s-a refăcut tot sistemul rutier.

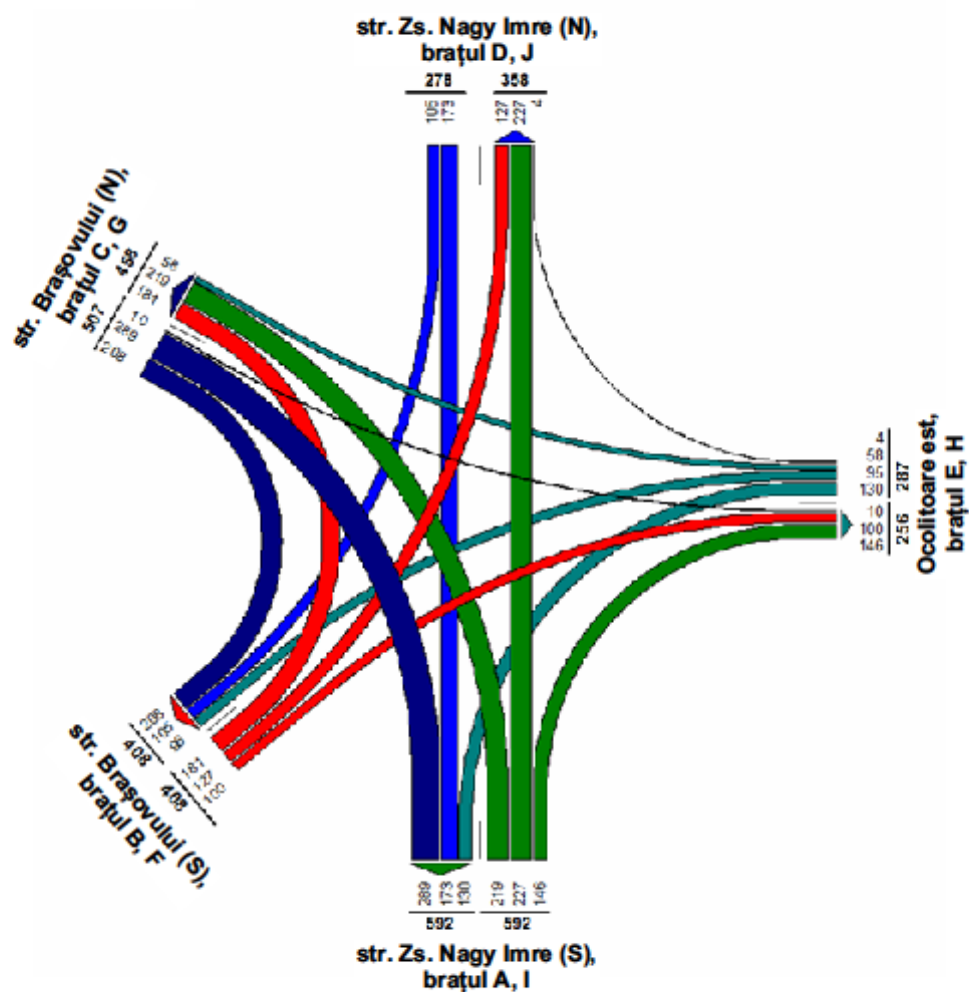
Calculul capacităților de trafic

Denumire braț	A	B	C	D	E	total
A, I	-	-	219	227	146	592
B, F	-	-	181	127	100	408
C, G	289	208	-	-	10	507
D, J	173	105	-	-	-	278
E, H	130	95	58	4	-	287
total	592	408	458	358	256	2072

Observație! Absența traficului între brațele A și B, cât și între brațele C și D se datorează configurației actuale ale intersecției, unde nu există legătură între acestea.

Den. braț	Traf. sens girat. V/h	Intrări V/h	Ieșiri E/h	Circ. pietoni	Capacitate la intr./ieș. braț V/h	Rezervă Intr./ieș. braț V/h	Rezervă procentual %
A, I	1010	592	592	-	646	54	8,3%
B, F	1010	408	408	-	655	247	37,7%
C, G	961	507	458	-	671	164	24,4%
D, J	1041	278	358	-	648	370	57%
E, H	1010	287	256	0,98	630	343	54,4%

Graficul traficului proiectat



Propuneri cu privire la intersecţia dintre străzile Braşovului şi Zsögödi Nagy Imre.

Sensul giratoriu de legătură între DN 12 str. Braşovului şi str. Zsögödi Nagy Imre se va amenaja în locul intersecţiei decalate existente în prezent. Acesta din urmă se va demola. Din cauza faptului că diferenţa de nivel între strada Braşovului şi Zsögödi Nagy Imre este de 4,m, amenajarea acestuia este o sarcină complexă, de aceea s-au propus două variante distincte.

Varianta A este cu 5 braţe. Necesarul de spaţiu aferent celor 5 parte, asigurarea razelor de curbă conform normativelor ne duc la un sens giratoriu cu diametru mărit, $R_{ext}=20,0m$. Aceste dimensiuni şi amplasarea posibilă a fost limitată şi de apropierea terenurilor private din apropiere. Sensul giratoriu s-a amplasat în apropiere de str. Zsögödi Nagy Imre.

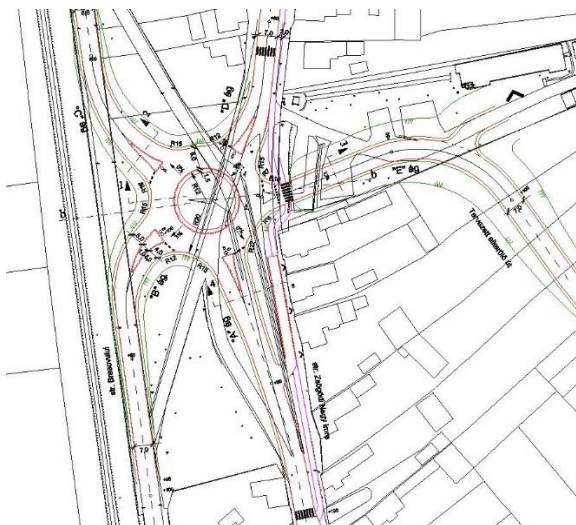
Varianta B/1 este cu 4 braţe. Al cincilea braţ, partea nordică a străzii Zsögödi Nagy Imre se leagă separat la ocolitoarea estică. Astfel sensul giratoriu s-a putut amplasa mai apropiat str. Braşovului, iar diametrul exterior (R_{ext}) s-a redus la 18m. Se întrerupe continuitatea pe strada Zsögödi Nagy Imre, dar se creează premisele unor legături şi al unui sens giratoriu cu pante reduse.

Varianta B/2 este cu 4 braţe, şi cu un braţ de accelerare pe str. Braşovului, din direcţia nord către sud. Din păcate această variantă împinge sensul giratoriu către est, măreşte diferenţa de nivel şi "curba" pe care vor circula autoturismele pe str. Braşovului de la sud la nord.

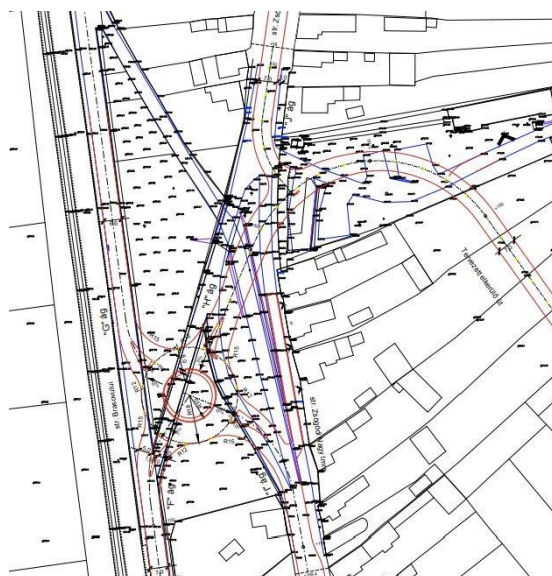
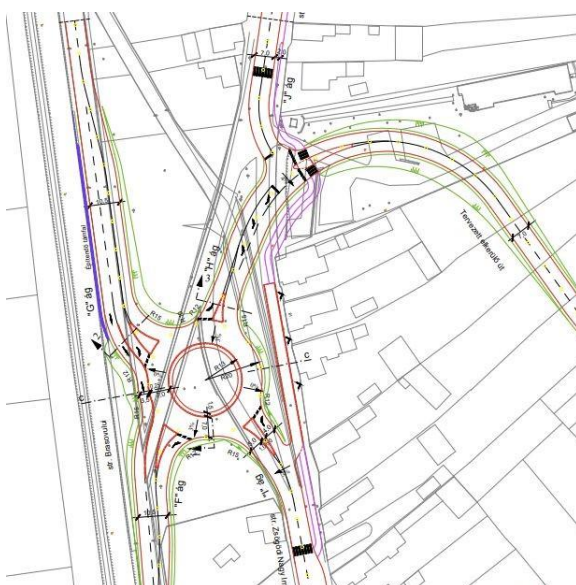
În ambele variante (A şi B) secţiunea circulabilă a sensului giratoriu este de 8,0m. La intrare în sensul giratoriu, lăţimea carosabilului este de 4,0m, raza de curbă de 12,0m. La ieşirea din sensul giratoriu lăţimea dintre borduri este de 5,0m, raza de curbă de 15,0m. În centru s-a amplasat un inel circulabil de 1,5m. În jurul sensului giratoriu s-a propus un acostament de 1,0m. În afara acestuia se vor crea taluzuri cu panta de 6/4. Panta generală a sensului giratoriu este de 3%.

Traseul inelului urban estic are lăţimea de 7,0m, panta ei propusă nu depăşeşte 7%. Din aceste date rezultă că pentru realizarea drumului în unele locuri trebuie săpat cca. 3,0m în teren pentru realizarea ei. Se propune ca acesta să se realizeze cu taluzuri, fără ziduri de sprijin. Braţele de legătură la sensul giratoriu nu depăşesc 4%.

Apele pluviale se vor aduna prin guri de scurgere amplasate pe margini, apropiate de borduri.



Var. A – 5 brațe



Var. B – 4 brațe - cu sau fără bandă de accelerație la vest, paralelă cu calea ferată

Exemplificări și comentarii pe marginea propunerii formulate

În zona reglementată, unde se trasează noile căi de circulație, panta generală a trenului depășește 10%, ajungând și până la 17%. Panta drumurilor carosabile nu poate depăși 8-9%, iar în zonele de intersecții 3-4%.

Pentru a exemplifica datele de mai sus, prezentăm panta câtorva străzi din Miercurea Ciuc:

- str. Hunyadi János, la nord de centrul militar - 6%,
- str. Joita, Csütörtök - 7%,
- str. Venczel József - 9%,
- str. Frăției, în dreptul poliției - 4%,
- str. Arsenalului, Puskaporos - 9%,
- str. Kis Dénes - 5%.

Un element important din punct de vedere urbanistic și al circulației este sensul giratoriu propus între străzile Zsögödi Nagy Imre și Brașovului.

Acesta se va amplasa în pantă, diametrul ei se conformează normativelor. Pentru înțelegerea mai ușoară ale acestor parametri propuși, vă prezentăm câteva exemple din Miercurea Ciuc:

- sens giratoriu din dreptul poliției - panta >2%, raza exterioară 20,0m,
- sens giratoriu din dreptul tribunalului - >3%, raza exterioară 21,0m.

Avantajele sensului giratoriu cu 4 brațe față de cel cu 5 brațe:

- sensul giratoriu se realizează mai apropiat de str. Brașovului, circulația pe acesta va fi mai fluentă,
- diametrul sensului giratoriu este mai redusă,
- nu este afectată proprietatea privată din nord,
- la nord de sensul giratoriu se creează un nou teren distinct, în afara zonei de protecție a drumului, și care poate deveni teren pentru curți și construcții,
- pantele carosabile create în zona sensului giratoriu sunt mai puțin abrupte.

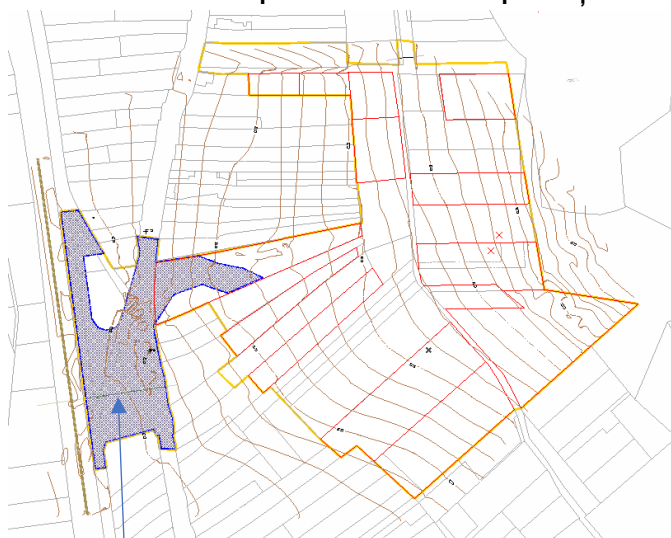
Dezavantajul sensului giratoriu cu 4 brațe față de cel cu 5:

- se întrerupe continuitatea pe strada Zsögödi Nagy Imre.

Acest dezavantaj poate deveni avantaj în ideea în care se dorește creșterea traficului pe strada Brașovului și diminuarea ei pe str. Zsögödi Nagy Imre.

Echipa de proiectare propune fără rezerve varianta B/1 cel cu 4 brațe!!!

Propunerile pentru intersecția între str. Brașov și str. Zsögödi Nagy Imre sunt orientative. Prin PUZ se rezervă suprafața necesară și suficientă, pe care se poate realiza o intersecție conform normelor. În momentul elaborării proiectului de execuție pentru intersecție, varianta finală se va baza pe studii de specialitate realizate anterior elaborării proiectului de către specialiști.



Suprafața rezervată prin prezentul PUZ pentru organizarea intersecției inelului urban cu str. Brașov și str. Zsögödi Nagy Imre. Aria suprafeței este 10.879 mp.

Zone de siguranță și de protecție

Calea ferată situată la vestul zonei reglementate implică următoarele restricții:

- zona de siguranță: 21,0m de la axul traseului (dintre șine),
- zona de protecție: 100,0m de la axul traseului (dintre șine).

DN12, str. Brașovului implică următoarele restricții:

- zona de siguranță: 1,5m de la marginea exterioară a șanțului,
- zona de protecție: 22,0m de la axul drumului.

3.4.2 ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI PIETONALE

Circulația pietonală se va realiza pe ambele laturi ale drumurilor amenajate, reglementate, cu secțiunea trotuarului variabilă după categoria străzii și a geometriei terenului.

Pe toate drumurile de categoria III. se propun benzi pentru bicicliști.

Pentru detalii vezi planșa PUZ.01-08SECȚIUNI DRUM CARACTERISTICE - EXISTENT/PROPUȘ

3.5 ZONIFICARE FUNCTIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI

3.5.1 PRINCIPALELE FUNCȚIUNI PROPUSE

Funcțiunile principale propuse sunt:

- circulație rutieră și amenajări aferente,
- locuințe cu regim redus de înălțime în țesut urban existent și propus, funcțiuni complementare,
- instituții și servicii (sucursala Drumuri Naționale, sediu și activități de întreținere drumuri etc.
- zone verzi.

3.5.2 DESTINAȚIA TERENURILOR DIN ZONĂ

Destinația terenurilor din zonă propus (bazat pe PUG) sunt următoarele:

- L1 Locuințe cu regim redus de înălțime
- Va Zonă verde cu rol de agrement
- Ve Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
- Dr Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
- IsJ Instituții și servicii

Categoriile de folosință propuse sunt:

- curți și construcții,
- drumuri
- zonă verde

3.5.3 CATEGORII DE INTERVENȚIE URBANISTICĂ PENTRU FIECARE FUNCȚIUNE

L1 Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

L1-a - UTR derivat din UTR-urile PUG: UL1, L1u cu reglementările preluate și comasate

L1- SZCP04c - UTR derivat din utr-urile PUG: SZCP04c - cu reglementările preluate)

Se reglementează zona și se creează premisele continuării către sud a străzii Mikó, str. Câmpul Mic, pentru parcelări și reparcelări.

Va Zonă verde cu rol de agrement

Se reglementează zona, se stabilește poziția ei prin reparcelările aferente PUZ.

Ve Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

Nu se intervine, se păstrează prevederile din PUG. Ea face parte din zona verde cu rol de parc și coridor ecologic pentru păsări, situată spre vârful dealului spitalului, pe versanții sud-vet, sud și sud-est.

Dr Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente

Se extinde pentru rezervarea suprafeței în vederea organizării nodul de circulație dintre străzile: Brașovului, Zsögödi Nagy Imre și inelul urban estic.

IsJ Instituții și servicii PUZ Jigodin.

Se reduce terenul aferent SDN Miercurea Ciuc în favoarea TR (circulației rutiere).

Se creează o nouă zonă aferentă străzii Brașovului, în compensarea reducerii de pe terenul actual.

3.5.4 BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL UTR - PROPUS		
L1-a	37115	46.7%
L1-SZCP04c	9043	11.4%
<i>Total locuire</i>	<i>46158</i>	<i>58.1%</i>
Ve	1470	1.8%
Va	1573	2.0%
Dr	26321	33.1%
<i>suprafață amenajată ca zonă verde în cadrul UTR Dr</i>	<i>4140</i>	<i>5.2%</i>
IsJ	3846	4.8%
Teren "pierdut" între limite cadastrale	102	0.1%
TOTAL PUZ	79470	100%

3.5.5 PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI - POT

L1 - Conform RLU și UTR propus

Va - Conform RLU și UTR propus

Ve - Conform RLU și UTR propus

Dr - Conform RLU și UTR propus

IsJ - Conform RLU și UTR propus

3.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

3.6.1 ALIMENTAREA CU APĂ

ing. Gegő Tibor

Rețeaua centralizată de alimentare cu apă se va extinde de la conducta de apă existentă pe strada Zsögödi Nagy Imre, prin intermediul unor conducte din polietilenă cu Dext=110mm și Pn 6 bari ce vor asigura debitele de calcul pentru instalații sanitare și pentru hidranții exteriori proiectați (diametru minim impus de art.6.4 din Normativ P118/2-2013 pentru hidranții exteriori cu Dn 80mm).

În punctele de racord la rețeaua existentă se construiesc cămine de apă în care se montează robinete de trecere. Casele de locuit propuse în zonă se vor alimenta cu apă prin intermediul unor bransamente individuale, confecționate din polietilenă cu Dext32mm și Pn 6 bar, contorizarea apei consumate se va realiza prin intermediul unor apometre individuale.

Debitul și presiunea apei pentru funcționarea hidranților exteriori și obiectelor sanitare se asigură de rețeaua centralizată de alimentare cu apă a municipiului Miercurea Ciuc.

Se vor respecta distanțele minime de montaj față de clădiri, alte rețele etc.

3.6.2 CANALIZARE MENAJERĂ

ing. Gegő Tibor

Rețeaua centralizată de canalizare menajeră se va extinde de la canalul existent pe străzile Zsögödi Nagy Imre și Câmpul Mic.

Extinderea se va realiza prin intermediul unor canale din PVC-KG D=200-160mm, care se vor monta cu o pantă medie de scurgere de $i=0,008-0,1$ spre punctele de conectare/evacuare în rețeaua centralizată de canalizare menajeră.

Racordurile menajere de la casele de locuit la canalele de serviciu se vor realiza prin intermediul unor canale individuale din PVC-KG110mm, cu pantă medie de $i=0,02$.

Căminele de vizitare se vor confecționa din tuburi din beton sau polipropilenă și se vor amplasa în punctele de racord, schimbări de direcții sau ramificații și vor facilita curățirea/spălarea periodică a canalelor.

Se vor respecta distanțele minime de montaj față de clădiri, alte rețele etc.

3.6.3 CANALIZARE APE PLUVIALE

ing. Gegő Tibor

Apele pluviale de pe acoperișuri, platforme vor fi evacuate liber pe teren. Se recomandă următoarele:

- amenajarea platformelor să se realizeze cu îmbrăcăminte permeabilă, pentru a permite circulația naturală a apei

- implementarea după caz, a unor sisteme de colectare a apelor pluviale, și utilizarea acestora conform potențialului acestora pentru stropire, spălare, wc, etc.

Rețeaua centralizată de canalizare pluvială se va extinde de la canalul pluvial existent pe strada Zsögödi Nagy Imre.

Extinderea se va realiza prin intermediul unor canale din PVC-KG D=315-250mm, care se vor monta cu o pantă medie de scurgere de $i=0,007$ spre punctele de conectare/evacuare în rețeaua centralizată de canalizare pluvială.

Căminele de vizitare se vor confecționa din tuburi din beton sau polipropilenă și se vor amplasa în punctele de racord, schimbări de direcții sau ramificații și vor facilita curățirea/spălarea periodică a canalelor.

Se vor respecta distanțele minime de montaj față de clădiri, alte rețele etc.

3.6.4 ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

ing. RÉSZEGH András

În zona studiată se propun cca. 47 parcele, majoritatea de a lungul străzilor noi propuse. Alimentarea cu energie electrică a acestor parcele poate fi rezolvat prin montarea unui post de transformare, în centrul de greutate a acestei zone. Locul propus al postului de transformare este la intersecția între cele două străzi principale care deservește zona studiată. Pentru alimentarea acestui post de transformare se propune un racord de 20kV din LEA 20kV aflat în vecinătatea sudică a zonei studiate. Lungimea racordului de MT va fi cca. 180m. din postul de transformare este posibil alimentarea parcelor prin mai multe circuite de JT. Se propune realizarea unui sistem cu cabluri de joasă tensiune subterane, și firdi de distribuție și contorizare montate cu mai multe locuri pentru contoare, montate la limita de proprietate.

Parcellele aflate în imediata vecinătate a străzii Zsögödi Nagy Imre, a căror limită este la o distanță de maxim 50m față de acesta, pot fi alimentat din rețeaua existentă.
Prin montarea noului post de transformare se pot rezolva problemele de tensiune existente în zonă.
La dimensionarea postului de transformare se va avea în vedere cele cca. 46 parcele grupate. Astfel, pentru fiecare parcelă se consideră $P_i=12\text{kW}$ și $P_a=6\text{kW}$:
 $P_i=46 \times 12\text{kW}=552\text{kW}$; $P_a=46 \times 6\text{kW}=276\text{kW}$
În zona se propune montarea unui post de transformare de 400kVA.
Se vor respecta distanțele minime de montaj față de clădiri, alte rețele etc.

3.6.5 TELECOMUNICATII

Se propune extinderea rețelelor de telecomunicație și tv-cablu către terenurile reglementate, pe baza solicitărilor viitoare ale locatarilor. Rețelele de telecomunicație vor fi realizate cu cabluri subterane.
Se vor respecta distanțele minime de montaj față de clădiri, alte rețele etc.

3.6.6 ALIMENTAREA CU CĂLDURĂ

La nivel de rețea nu se prevăd instalații de alimentare cu căldură. Fiecare funcțiune, incintă în parte va asigura căldura pentru ea însăși.

3.6.7 ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

Dimensionarea conductelor sistemelor de alimentare cu gaze naturale

La dimensionarea extinderilor rețelei de distribuție pentru alimentarea noilor cartiere rezidențiale se are în vedere din faza de proiectare, posibilitatea dezvoltării zonei în următorii 25 ani.

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate este posibilă din strada Zsögödi Nagy Imre unde există conductă de distribuție cu presiune redusă, amplasat în carosabil. Extinderea se va realiza din țeavă de polietilenă tip PEHD cu $d=110\text{ mm}$, cea ce va asigura alimentarea cu gaze naturale a tuturor consumatorilor din zona studiată.

Conducta de distribuție a gazelor naturale de pe strada Szász Endre respectiv Zsögödi Nagy Imre este în curs de înlocuire de către Operatorul sistemului de distribuție cu conducte din PEHD cu durata de viață de minim 50 ani.

Extinderea rețelei în zona studiată este posibilă prin cofinanțare - Beneficiari cu Operatorul Sistemului de Distribuție E.ON Gaz Romania SA, pe baza unui Studiu de fezabilitate/rentabilitate, studiu care stabilește cota parte de contribuție a fiecărei părți la realizarea investiției.

Montajul conductelor de distribuție gaze naturale

Conductele de gaze naturale din polietilenă, avându-se în vedere modernizarea drumului, se vor poza la o adâncimea minimă de 0,90 m măsurată de la generatoarea superioară a conductei la suprafața solului. La capătul pantei conductei de branșament adâncimea minimă de montaj poate să fie de 0,5 m.

Țeava va fi poziționată pe cât posibil pe mijlocul șanțului, eventualele schimbări de direcție necesare fiind posibile în limita unei raze de curbura minime de $30 \times D_e$.

Pentru identificarea ulterioară execuției traseelor conductelor se prevăd instalarea pe toată lungimea acestora a unei benzi sau grile de avertizare din polietilena de culoare galbenă cu o lățime minimă de 15 cm cu inscripția „GAZ METAN”.

Intersecția traseului conductelor de gaze naturale cu traseul altor instalații subterane se va face:

- perpendicular pe axul instalației sau lucrării traversate,
- la cel puțin 200 mm deasupra celorlalte instalații.

În cazuri excepționale se admit traversări sub alt unghi, dar nu mai mic de 60° . Pentru distanțe mai mici de 200 mm la traversarea celorlalte instalații se prevăd tuburi de protecție (otel, PVC, PE etc.)

În cazul în care conductele din PE se montează în paralel cu alte conducte, instalații, construcții sau obstacole subterane se respecta distanțele minime din tabelul anexat.

Nr. crt.	Instalația, construcția sau obstacolul	Distanța minimă de la conducta de gaze din PE, [m]			Distanța minimă de la conducta de gaze din OL, [m]		
		pj	pr	pm	pj	pr	pm
1	Clădiri cu subsoluri sau alinamente de terenuri susceptibile de a fi construite	1	1	2	2	2	3
2	Clădiri fără subsoluri	0.5	0.5	1	1.5	1.5	2
3	Canale pentru rețele termice, canale pentru instalații telefonice, televiziune etc	0.5	0.5	1	1.5	1.5	2
4	Conducte de canalizare	1	1	1.5	1	1	1.5

5	Conducte de apă, cabluri de forță, cabluri telefonice montate direct în sol, cabluri TV, sau căminele acestor instalații	0.5	0.5	0.5	0.6	0.6	0.6
6	Cămine pentru rețele termice, telefonice și canalizare sau alte cămine subterane	0.5	0.5	1	1	1	1
7	Linii de tramvai până la șina cea mai apropiată	0.5	0.5	0.5	1.2	1.2	1.2
8	Copaci	0.5	0.5	0.5	1.5	1.5	1.5
9	Stâlpi	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
10	Linii de cale ferată, exclusiv cele din stații, triaje și incinte industriale: - în rambleu - în debleu, la nivelul terenului	1.5	1.5	1.5	2	2	2

Montajul brânșamentelor

Fiecare brânșament proiectat se va racorda la conducta de distribuție, prin intermediul unei piese de racord T.

Toate brânșamentele se vor executa prin procesul de electrofuziune, elementele de asamblare, fiind specifice acestui procedeu.

Traseul brânșamentelor va fi rectiliniu, perpendicular pe conducta de distribuție, având panta ascendentă către capătul de brânșament. Ele se vor monta subteran, în domeniu public, până la limita de proprietate a imobilelor ce urmează a fi racordate la rețeaua de distribuție.

Elementele de identificare a traseelor conductelor, firul trăsător și banda avertizoare, se vor prelungi și pe traseul brânșamentelor, se vor racorda la acestea și se vor instala în același mod.

Montajul postului de reglare măsurare

Postul de reglare măsurare este ansamblul de armături și accesorii amplasate într-o firdă, prin care se face reducere presiunii și măsurarea cantității gazelor consumate.

Posturile de reglare măsurare de la consumatori se amplasează obligatoriu la limita de proprietate, cu asigurarea accesului permanent al personalului operatorului de distribuție, fără să ocupe spațiul din domeniul public, în conformitate cu Regulamentul de măsurare a cantităților de gaze naturale tranzacționate în România.

3.6.8 GOSPODĂRIE COMUNALĂ

Deșeurile menajere se vor colecta la nivelul fiecărei parcele și vor fi preluate de a firmă de specialitate, pe baza unui contract.

3.7 PROTECȚIA MEDIULUI

3.7.1 DIMINUAREA PÂNĂ LA ELIMINARE A SURSELOR DE POLUARE (emisii, deversări, etc.)

Pe terenul studiat sunt interzise activități poluatoare pentru aer sol, subsol, ape.

Centralele termice se vor realiza în limitele admise ale concentrației de fum.

3.7.2 PREVENIREA PRODUCERII RISCURILOR NATURALE

Nu este cazul.

3.7.3 EPURAREA ȘI PREEPURAREA APELOR UZATE

Toate apele uzate vor fi preluat de rețeaua de ape menajere în sistem centralizat, care se va realiza în zonă. Pe terenul SND Miercurea Ciuc parcurile vor fi dotate cu separator de grăsimi, pentru prevenirea efectelor negative din eventualele scurgeri de combustibil.

3.7.4 DEPOZITAREA CONTROLATĂ A DEȘEURILOR

În timpul executării lucrărilor de construire, deșeurile rezultate din acesta vor fi colectate în recipiente metalice, și evacuate în locurile autorizate prin grija beneficiarului și a constructorului.

În timpul exploatării colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face individual, în containere speciale, urmând a fi evacuate periodic de către o firmă specializată, pe bază de contract și transportate la locul de depozitare a deșeurilor a localității. Se recomandă:

- colectarea selectivă a deșeurilor menajere, și valorificarea acestora prin centre specifice;
- reutilizarea deșeurilor biologice prin compostare, reducând astfel cantitatea de deșeuri menajere.

Nu se admit animale de casă mari cum ar fi taurine, cai, oi, capre, porci etc. Sunt permise: câinilor, pisicilor, păsări într-un număr maxim de 15, iepuri cel mult 10 și alte asemenea, dar cu respectarea cu strictețe a normelor sanitare existente în acest sens. Din reglementările de mai sus rezultă că nu se va aduna bălegar

în cantități considerabile. Cele rezultate se vor depozita în cuve de beton și se vor transporta sau composta conform normativelor.

Conform Normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin Ordinul 537/1997 creșterea animalelor în cadrul permis de PUZ este posibilă dacă se respectă o distanță de siguranță de 10m față de cea mai apropiată locuință învecinată și se exploatează astfel încât să nu producă poluarea mediului și risc pentru sănătatea vecinilor, cu obligația respectării condițiilor de biosecuritate.

3.7.5 RECUPERAREA TERENURILOR DEGRADATE, CONSOLIDĂRI DE MALURI, PLANTĂRI DE ZONE

VERZI

Nu este cazul.

3.7.6 ORGANIZAREA SISTEMELOR DE SPATII VERZI

De-a lungul străzilor, căilor de circulație se vor realiza fâșii verzi cu secțiuni diverse, alterate cu parcuri, piste de bicicliști, trotuare. În zona nordică se va amenaja un parc conform prezentului PUZ.

În interiorul incintelor se prevăd zone plantate înierbate, cu vegetație înaltă, conform reglementărilor.

3.7.7 PROTEJAREA BUNURILOR DE PATRIMONIU, PRIN INSTITUIREA DE ZONE PROTEJATE

Nu este cazul.

3.7.8 REFACEREA PEISAGISTICĂ ȘI REABILITARE URBANĂ

Terenurile degradate de lucrările de construcții, vor fi readuse în starea inițială, sau după caz amenajate prin înierbare, plantare, taluzare, sau alte proceduri din care să rezulte amenajări cu valoare peisageră.

3.7.9 VALORIFICAREA POTENȚIALULUI TURISTIC ȘI BALNEAR

Nu este cazul.

3.7.10 ELIMINAREA DISFUNCTIONALITĂȚILOR DIN DOMENIUL CĂILOR DE COMUNICATIE ȘI AL REȚELOR EDILITARE MAJORE

Prin prezentul PUZ se prevede:

- rezervarea terenului pentru construirea drumurilor colectoare și locale
- dezvoltarea rețelilor edilitare de: - alimentare cu apă,
 - canalizare,
 - alimentare cu energie electrică.

3.7.11 CRITERIILE PENTRU DETERMINAREA EFECTELOR SEMNIFICATIVE POTENTIALE ASUPRA MEDIULUI SUNT STABILITE CONFORM ANEXEI 1 DIN HG 1076 / 2004, PRIVIND STABILIREA PROCEDURII DE REALIZARE A EVALUĂRII DE MEDIU PENTRU PLANURI ȘI PROGRAME:

3.7.11.1 CARACTERISTICILE PLANURILOR ȘI PROGRAMELOR CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:

- a) gradul în care PUZ creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor.

Prezentul PUZ creează cadrul pentru proiecte private de servicii și locuire.

- b) gradul în care planul sau programul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele;

Prezentul PUZ prin reglementarea intravilanului, detaliază cele prevăzute în PUG Miercurea Ciuc.

- c) relevanța planului sau programului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile;

Prin prezentul PUZ se creează condițiile pentru realizarea zonei verzi aferente dealului spitalului.

- d) problemele de mediu relevante pentru plan sau program;

Prin PUZ se prevăd activități cu impact redus asupra mediului.

d1) apa

Apa potabilă va fi asigurată din rețeaua orașului.

Sistemul de canalizare se va realiza din tubulatură fără scurgeri către sol. Apele uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității cu respectarea prevederilor NTPA-002/2002 privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stațiile de epurare.

Apele pluviale vor fi evacuate prin canalizarea pluvială. Se încurajează colectarea acestora în sistem individual și utilizarea apei la stropire sau în scopuri menajere (toaletă, spălare).

d2) aerul

Elementele poluatoare pentru aer pot fi centralele termice ale obiectivelor construite. Acestea se vor conforma normelor specifice privind emisiile din atmosferă.

d3) solul

Solul zonei studiate este cultivată, plantată.

Prin realizarea proiectului se pot produce impurificări ale solului în perioada de execuție și în perioada de exploatare. În perioada de construire efectele posibile pot fi considerate nesemnificative, deoarece acest proces este limitat în timp, și tehnologiile de construire nu presupun activități poluatoare.

În perioada de exploatare, sursele potențiale pentru poluarea solului ar fi:

- depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor.

Acest pericol va putea fi redus prin amenajarea unor zone de colectare adecvate.

d4) zgomotul și vibrațiile

Surse de zgomot vor putea fi în perioada de execuție și în cea de exploatare. Perioada execuției fiind limitată, efectul negativ poate fi considerat redus.

Pe perioada exploatării datorită funcțiunii propuse nu se preconizează surse de zgomot deranjante pentru zonă.

În jurul sensului giratoriu propus, pe laturile nord, est și sud se vor amplasa perdele verzi și pereți fonoizolanți cu rol de protecție față de locuințele învecinate, împotriva zgomotului creat de circulație.

d5) radiații

Activitățile propuse în PUZ nu produc și nu folosesc radiații.

e) relevanța planului sau programului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu (de exemplu, planurile și programele legate de gospodărirea deșeurilor sau de gospodărirea apelor).

Se va respecta OUG 195/2005 aprobată prin Legea 265/2006, precum și actele normative subsecvente.

e1) managementul deșeurilor

Pe amplasamentul studiat se preconizează următoarele tipuri de deșeuri:

- deșeuri din construcții în faza de execuție

- deșeuri municipale și asimilabile.

- deșeuri animale mici (baligă) în cantitate nesemnificativă,

- eventual scurgeri de carburanți pe terenul SND Miercurea Ciuc.

Deșeurile rezultate în timpul executării lucrărilor de construcții se vor colecta în containere metalice, și se vor gestiona de către firmele de construcții în conformitate cu HG 856/2002 privind evidența gestiunii deșeurilor și pentru aprobarea listei cuprinzând deșeurile, inclusiv deșeurile periculoase.

Deșeurile municipale/menajere vor fi colectate selectiv în containere speciale, conform Ordinului 1281/2006 privind stabilirea modalităților de identificare a containerelor pentru diferite tipuri de materiale în scopul aplicării colectării selective. Deșeurile rezultate vor fi gestionate în conformitate cu legea 211/2011 privind regimul deșeurilor.

Deșeurile animale (baligă) se vor colecționa în cuve betonate, dimensionate conform necesităților, realizate etanș și evacuate conform normelor specifice.

Eventualele scurgeri de combustibil pe terenul SND Miercurea Ciuc sau alte funcțiuni de servicii cu parcuri se vor preveni prin construirea de separator de grăsimi la parcurile din incintă.

e2) gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

În zonă sunt interzise activități care generează, folosesc substanțe toxice, periculoase.

e3) protecția calității apelor

Se vor lua măsuri de gestionare eficientă a apei, prin rețele fără pierderi, contorizare adecvată.

e4) protecția calității aerului

Pe terenul studiat nu sunt permise activități poluatoare ale aerului. Obligatorietatea amenajării unor spații verzi, precum și plantării unor arbori contribuie la ameliorarea climatului și calității aerului.

e5) protecția solului

Pe terenul studiat nu sunt permise activități poluatoare ale solului.

Sistemele de canalizare vor fi realizate etanș, fără scurgeri în sol.

3.7.11.2. CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:

a) probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor;

Nu este cazul.

b) natura cumulativă a efectelor;

Nu este cazul.

c) natura transfrontieră a efectelor;

Nu este cazul.

d) riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor);

Clădirile propuse se vor proiecta cu respectarea legislației, fiind avizate și autorizate de către instituțiile abilitate. Activitatea se va desfășura conform reglementărilor aflate în vigoare.

e) mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate);

Prin amplasamentul reglementat de câteva hectare mărimea spațială și a populației posibil a fi afectată, este minimă.

f) valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

(i) caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural;

Prezentul PUZ conține prevederi privind respectarea peisajului cultural în care proiectul propus se implementează, prin reglementarea modului de ocupare a terenului, a arhitecturii clădirilor, a materialelor ce pot fi utilizate pentru fațade și amenajări exterioare, a plantațiilor. Astfel clădirile propuse pot forma un ansamblu care se înscrie armonios în cadrul natural existent.

Prin amplasarea clădirilor nu se obturează vederea către monumente arhitecturale sau ale naturii, existente.

(ii) depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului;

Nu este cazul.

(iii) folosirea terenului în mod intensiv;

Având în vedere caracterul urban predominant existent cu clădiri așezate individual pe loturile aferente, rezultă un procent de ocupare a terenului relativ redus. În cadrul reglementărilor se păstrează acest mod de ocupare a terenurilor.

g) efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

Nu este cazul.

3.8 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Pentru toate lucrările rutiere propuse și care urmăresc realizarea unor noi trasee de străzi sau lărgirea profilului transversal - în zonele unde profilul stradal nu este asigurat - se impune rezervarea suprafețelor de teren necesare prin cedare și/sau expropriere.

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

Alte obiective de utilitate publică sunt rețelele edilitare propuse: alimentare cu energie electrică, rețea de apă și canalizare, rețea de gaz, care va deveni proprietate publică după realizare.

3.8.1 LISTAREA OBIECTIVELOR DE UTILITATE PUBLICĂ

	DENUMIRE	CATEGORIA DE INTERES	SUPRAFAȚA / LUNGIMEA
1	Suprafața rezervată pentru organizarea intersecției între inelul urban propus și str. Brașov/str. Zsögödi	III - locală	11554 mp / 575 ml
2	Inel urban estic		
	Secțiunea 1a, profil: 19,00 m	III - locală	2500 mp/100 ml
	Secțiunea 1b, profil: 19,00 m	III - locală	1650 mp / 80 ml
	Secțiunea 1c, profil: 19,00 m	III - locală	850 mp / 45 ml
3	Prelungire str. Mikó		
	Secțiunea 2, profil: 18,00 m	III - locală	4221 mp / 253ml
4	Stradă de interes local		
	Secțiunea 3, profil: 12,00 m	III - locală	2302 mp/ 195 ml
5	Stradă de interes local		
	Secțiunea 4, profil: 8,00 m	IV - locală	623 mp / 65 ml
6	Stradă de interes local		
	Secțiunea 5, profil: 7,50 m	IV - locală	400 mp / 55 ml
7	Stradă de interes local-existent		
	Secțiunea 5, profil: 7,00 m-variabil	IV - locală	1788 mp / 246 ml

3.8.2 IDENTIFICAREA TIPULUI DE PROPRIETATE ASUPRA BUNULUI IMOBIL

Schimbările de proprietate se datorează reparcelărilor și identificării suprafețelor pentru drumuri și zone verzi.

BILANȚ TERITORIAL CIRCULAȚIA TERENURILOR - EXISTENT	mp	%
<i>Suprafețe aparținând domeniului public al Mun. Mnierecurea Ciuc</i>	13798	17.4%
<i>Suprafețe aparținând domeniului privat</i>	65569	82.5%
<i>Teren "pierdut" între limite cadastrale</i>	102	0.1%
TOTAL PUZ	79470	100%

BILANȚ TERITORIAL CIRCULAȚIA TERENURILOR - PROPUS	mp	%
Expropriere în urma circulației terenurilor	5550	7.0%
<i>Suprafețe aparținând domeniului public al Mun. Mnierecurea Ciuc în urma circulației terenurilor, rezultate prin CEDARE</i>	11771	14.8%
<i>Suprafețe aparținând domeniului public al Mun. Mnierecurea Ciuc PĂSTRATE în urma circulației terenurilor</i>	12172	15.3%
<i>Suprafețe rezultate aparținând domeniului privat în urma circulației terenurilor</i>	49977	62.9%
TOTAL PUZ	79470	100%

3.8.3. DETERMINAREA CIRCULAȚIEI TERENURILOR ÎNTRE DETINATORI

	terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a unităților administrativ-teritoriale (mp)	terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a unităților administrativ-teritoriale (mp)	terenuri aflate în proprietate privată, destinate concesiunii (mp)	terenuri aflate în proprietate privată, destinate exproprierii (mp)	Teren rămas în proprietate privată (mp)
Drumuri	11142	0	0	4080	0
Zone verzi	3043	0	0	1470	0
Cc	0	0	0	0	49977

Treneri rămase în proprietate publică, cu destinația drum: 9.758m2.

Total suprafață: 79.470m2.

Circulație terenurilor, tabel detaliat

Circulația terenurilor constă în următoarele:

- cedarea de către proprietarii privați al unui procent din terenul propriu pentru utilitate publică drum, zonă verde,
- expropriere terenuri pentru utilitate publică în cazurile în care proprietarii privați ar urma să cedeze mai mult, sau semnificativ mai mult decât 20% din terenul deținut în prezent,
- reparcelări în vederea asigurării terenurilor pentru utilitate publică, și crearea unor loturi construibile în sensul reglementărilor din PUG și prezentul PUZ.

Cedarea de terenuri (inclusiv cele expropriate) se vor face strict conform PUZ.

Reparcelările permit variațiuni, cu respectarea subzonelor delimitate unde ele există, cât și a reglementărilor din regulamentul local de urbanism aferent PUZ-ului.

DIVIZAREA PROPRIETĂȚILOR CIRCULAȚIA TERENURILOR PE PROPRIETĂȚI													
Nr.	Nume proprietar	BILANT TERITORIAL EXISTENT				BILANT DEZMEMBRARI PROPUSE							
		CAD (vechi)	CF	CAT DE FOLOSINȚĂ	Arie (m2)	UTR PUG MC	UTR prop.	CF	CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ	Proprietate	Arie (m2)	%	
	SUBZONA A						L1				Păstrat	3747	100%
							Dr				Expropriere	800	66%
												3291	21%
												3291	88%
							Dr				Cedare in Dr	456	12%
01	01-NEMET Maria Magdalena		?	arabil	1962	100%	UL1				Păstrat+Exp.+Dob.+*p"	1929	98%
							L1	01	Curti si Constructii	PRIVAT	Parcela rezultata	1457	74%
							L1	01/1	Curti si Constructii	PRIVAT	Păstrat	612	31%
							L1				Dobândit	829	612
	02-VANCȘA K. NEMETH M.						L1				Dobândit	829	42%
							Dr	../3	Drum	PUBLIC	Expropriere	472	24%
							Dr	../4	Drum	PUBLIC	Cedare	878	45%
								01/2	Curti si Constructii	PRIVAT	Cedare	286	
							L1	01/x			*p"	16	1%
02	Teren "pierdut" intre limite cadastrale 02-VANCȘA K. NEMETH M.	64401		arabil	1785	100%	UL1				Păstrat+Exp.+Dob.+*p"	1785	100%
							L1	64401/1	Curti si Constructii	PRIVAT	Parcela rezultata	1450	81%
							L1	02/2	Curti si Constructii	PRIVAT	Păstrat	458	26%
							L1				Păstrat	458	
							L1				Dobândit	592	33%
	01-NEMET Maria Magdalena						Dr	64401/3	Drum	PUBLIC	Expropriere	328	16%
							Dr	64401/2	Drum	PUBLIC	Expropriere	999	56%
							Dr	02/1	Curti si Constructii	PUBLIC	Cedare	170	
	Teren "pierdut" intre limite cadastrale				72			02/x		PRIVAT	*p"	72	4%

[illegible]

[illegible]

29 29-DEMIAN Barnabas	54439	arabil	700	100%	UL1	L1	54439/1	Curti si Constructii	PRIVAT	Pastrat	700	100%
						Dr	54439/2	Drum	PUBLIC	Cedare	661	94% 5%
30 30-KORODI Szabolcs	61207	arabil	700	100%	UL1	L1	61207/1	Curti si Constructii	PRIVAT	Pastrat	700	100%
						Dr	61207/2	Drum	PUBLIC	Cedare	670	96% 5%
31 31-KULCSAR Iléana	54584	Cc	2269	100%	UL1				PRIVAT	Pastrat	2269	100%
						L1	54584/1	Curti si Constructii	PRIVAT	Pastrat	2048	90% 29%
						L1	54584/1	Curti si Constructii	PRIVAT	Pastrat	648	29%
									PUBLIC	Cedare	1400	62%
						Dr	54584/2	Drum	PUBLIC	Cedare	217	10%
32 32-KEDVES Balázs - SDN Miercurea Ciuc	50428	Cc	4915	100%	Is					Pastrat+Dob.+"p"	4915	100%
									PRIVAT	Pastrat	3860	79%
						IsJ	50428/1	Curti si Constructii	PRIVAT	Pastrat	2219	45%
									PUBLIC	Cedare	2219	
										Cedare	2696	55%
						Va	54584/3	Zonă verde agrement		Cedare	722	
						Dr	54584/2	Drum	PUBLIC	Cedare	1974	
								Circulație auto				
								Zonă verde				
								Circulație pietonală				
								Piață bideră				
						IsJ	38	Curti si Constructii	PRIVAT	Dobândire	1627	33%
						IsJ	65091/1	Curti si Constructii	PRIVAT	Dobândire	165	3%
						IsJ	34/1	Curti si Constructii	PRIVAT	Dobândire	230	5%
						IsJ	35/2	Curti si Constructii	PRIVAT	Dobândire	1055	21%
										Cedare	177	4%
Teren "pierdut" între limite cadastrale			14				01/x			p	14	0%

[illegible]

3.8.4. Delimitare subzone în vederea ușurării procesului de parcelare/reparcelare.

Pentru un procedeu mai simplu de reparcare cadastrală, s-au delimitat 7 subzone. Aceste subzone păstrează perimetral limita cadastrală existentă, circulația terenurilor propus desfășurându-se în interior.

Subzona A, S=3747mp, compus din parcelele:

01-NEMETH M.M., CF(...), 1962 mp

02-VÁNCSA Klára/NÉMETH Márta – CF 64401, 1785 mp

Teren pierdut între limite cadastrale, 88 mp

Cei doi proprietari vor păstra câte un teren constructibil, 01-NEMETH M.M. o suprafață de 1457 și 02-VÁNCSA Klára/NÉMETH Márta un teren cu suprafața de 1122 mp. Aceste terenuri rezultă din suprafețe păstrate și alte schimbate între cei doi proprietari.

Subzona B, S=4666 mp, compus din parcelele:

03-BERCEANU L.M, CF(...), 2466 mp

04-VESELOVSCHI Maria-Magdalena – CF 54963, 2200 mp

Cei doi proprietari vor păstra terenuri constructibile, 03-BERCEANU L.M două terenuri constructibile, unu cu 1051 mp și celălalt cu 600 mp. Pentru 04-VESELOVSCHI M.M. va rezulta un teren de 1531 mp.

Subzona C: S= 3285 mp, compus din parcelele:

05-DROST Hajnalka – CF 61106, 1095 mp

06-CSIBI Sandor – CF 61014, 1095 mp

07-GYÖRGY Eva Maria – CF 61015, 1095 mp

Cei trei proprietari vor păstra câte un teren constructibil, fiecare cu suprafața de 589 mp și un teren constructibil la care vor fi coproprietari cu aceeași drepturi și cu cotă parte egale.

Subzona D: S= 5618 mp, compus din parcela:

09- MENYHART Sz/ LÁSZLÓ E/ BORDÁS Sz/ L. E&M, M. Sz-Z&R-M, A. T, B. Sz – CF 55151, 5618 mp.

În urma discuțiilor purtate cu proprietari, solicitarea lor a fost ca terenul lor să fie împărțit în cinci parcele, după cedarea zonelor pentru drumuri. Ei s-au împărțit terenurile între ei prin înțelegere. Acesta se regăsește în propunerea de față. La al cincilea teren constructibil vor fi coproprietari cu aceeași drepturi și cu cotă parte egale.

Subzona E: S= 3089 mp, compus din parcelele:

10-LÖKÖS Barna-Csaba – CF 67599, 1521 mp

11-MOLNÁR Szabolcs, S.R. – CF 67600, 1357 mp

Drum de câmp: 211 mp

Fiecare proprietar își păstrează terenul, în aval de drumul propus, rezultat după cedarea: 10-LÖKÖS Barna-Csaba o suprafață de 820 mp și 11-MOLNÁR Szabolcs un teren cu suprafața de 861 mp. Linia drumului este propus în așa fel, încât pe partea cealaltă a drumului terenurile rămase din cele inițiale, cumulat rezultă un teren constructibil, cu drept de coproprietate și cotă parte diferit, proporționat în raport cu mărimea suprafeței cu care a contribuit fiecare proprietar: 10-LÖKÖS Barna-Csaba 69%, 11-MOLNÁR Szabolcs 31%.

Subzona F: S= 1156 mp, compus din parcelele:

16-XANTUSZ Csilla – CF 57635, 855 mp

17-XANTUSZ János – CF(...), 301 mp

Cele două proprietăți sunt tratate împreună, comasat, deoarece mărimea inițială a uneia nu este suficientă pentru a fi conform reglementărilor.

Subzona G: S= 6295 mp, compus din parcelele:

18-BENKO Gabor, LEN Alpár – CF 56375, 3394 mp

19-KÁNYA József – nr. cad. 7913, 2901 mp

Se propune reconfigurarea străzii față de cel propus în PUZ-ul din 2011, pentru a permite accesul utilajelor în situații de urgență, și o zonă de întoarcere la capăt.

4 CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1 ÎNSCRIEREA AMENAJĂRII ȘI DEZVOLTĂRII URBANISTICE PROPUSE A ZONEI ÎN PREVEDERILE PUG

Intervențiile, activitățile propuse, sunt în concordanță cu prevederile PUG, le detaliază pe acelea. Dezvoltările preconizate, calitatea mediului urban reglementat vor contribui la întărirea rolului de centru al județului și factor important regional al Municipiului Miercurea Ciuc. De asemenea soluționează unele nevoi stridente legate de circulația majoră din oraș, accese la instituții vitale (stația de ambulanță, acces secundar de la DN12 spre spitalul județean, etc.

4.2 CATEGORII PRINCIPALE DE INTERVENȚIE, CARE SĂ SUSȚINĂ MATERIALIZAREA PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE

Realizarea infrastructurii rutiere, în principal a noii intersecții dintre str. Brașovului/Zsögödi Nagy Imre și inelul urban al orașului.

Realizarea infrastructurii edilitare.

Realizare zonă verde pe partea sudică a dealului spitalului.

Parcelarea și reparcelarea terenurilor pentru a permite dezvoltarea imobiliară.

Etapă 1. Reparcelarea terenurilor se va realiza de către administrația locală și/sau proprietari, pe baza prezentului PUZ și RLU aferent, după aprobarea PUZ de către Consiliul Local. Se vor delimita terenurile destinate pentru folosință comună, prevăzute prin următoarele UTR: Ve (zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic), Va (Zonă verde cu rol de agrement) și Dr (Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente). O posibilitate este, ca suprafețele destinate pentru drum și spațiu verde să fie trecute temporar ca subparcele în cadrul CF, până la momentul în care municipalitatea va prelua aceste terenuri.

Etapă 2. Exproprieri

Etapă 3: (Nu depinde de etapa 2, numai de etapa 1) Autorizație de construire pentru infrastructura edilitară prin grija proprietarilor, în cazul în care municipalitatea nu inițiază acest proiect, pe o lungime logică, cu racord la rețele existente,

Autorizație de construire pentru infrastructura rutiere în regim de organizare de șantier prin grija proprietarilor, în cazul în care municipalitatea nu inițiază acest proiect, pe o lungime logică, cu secțiunea minimă de 6m, cu racord la drumuri existente.

Autorizație de construire pentru clădiri, prin grija proprietarilor.

Etapă 4: Realizarea infrastructurii edilitare pe bază de autorizație de construire și recepționarea lucrărilor. Lucrările și costurile cad în sarcina proprietarilor, în cazul în care municipalitatea nu inițiază acest proiect.

Realizarea infrastructurii rutiere în regim de organizare de șantier, pe bază de autorizație de construire și recepționarea lucrărilor. Lucrările și costurile cad în sarcina proprietarilor în cazul în care municipalitatea nu inițiază acest proiect.

Etapă 5: După realizarea lucrărilor de infrastructură, în termen de 30 de zile proprietarii vor depune o ofertă de donație a terenurilor cedate Va (Zonă verde cu rol de agrement) și Dr (drum pentru circulație rutieră) în favoarea Municipiului Miercurea-Ciuc, în cazul în care ele nu au fost preluate de municipalitate în prealabil.

Etapă 6: Construire clădiri, în paralel cu etapele 4 și 5. Recepționarea clădirilor se poate face dacă în prealabil s-au împlinit etapele 4 și 5.

4.3 PRIORITĂȚI DE INTERVENȚIE

Operațiuni cadastrale în sarcina Municipiului Miercurea Ciuc, în deosebi la zona intersecție Str. Brașov, str. Zsögödi Nagy Imre, drum de ocolire, str. Mikó. Acestea pot fi realizate și de proprietarii privați, respectând PUZ.

Realizarea, amenajarea intersecției dintre străzile Brașovului/Zsögödi Nagy Imre și inelul urban al orașului, str. Mikó. Este un proiect amplu, cu specific de infrastructură și rețele.

Valorificarea zonei verzi de pe dealul spitalului printr-un proiect de amenajare parc.

4.4 APRECIERI ALE ELABORATORULUI PUZ ASUPRA PROPUNERILOR AVANSATE, EVENTUALE RESTRICTII

Având în vedere faptul că zona studiată abordează capătul sud-vestic al ocolitoarei estice al municipiului și creează premisele unui cartier cu caracter "oraș grădină", se impune o impunere în practică riguroasă a celor prevăzute, reglementate în PUZ.

4.5 LUCRĂRI NECESARE DE ELABORAT ÎN PERIOADA URMĂTOARE

Reparcelare generală.

Reparcelări și schimb/cumpărări de terenuri în vederea realizării noii intersecții dintre străzile Brașovului și Zsögödi Nagy Imre.

Exproprieri pentru drumul de ocolire și str. Mikó.

Studiu de fezabilitate și proiect tehnic pentru:

- Intersecția străzile Brașovului/Zsögödi Nagy Imre,
- drum de ocolire și str. Mikó, inclusiv racorduri la străzile de interes local,
- străzi de interes local.

5 ANEXE

Certificat de urbanism, nr. 269 din 14.04.2022.

Avize și studii – vezi borderou general PUZ

Întocmit,
arh. KORODI Szabolcs
arh. BIRÓ Katalin
arh. PONGRÁCZ Eszter

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL SUBZONĂ DE LEGĂTURĂ JIGODIN - REALIZARE DRUM DE OCOLIRE
Proiect nr. 378 / 2015

CONȚINUTUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

I. DISPOZIȚII GENERALE

II. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

- L1** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
 - L1-a**
 - L1- SZCP04c**
- Va** Zonă verde cu rol de agrement
- Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
- Dr** Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
- IsJ** Instituții și servicii

IV. BILANȚ TERITORIAL PARCELARE CADASTRALĂ

V. GLOSAR TERMENI

DISPOZIȚII GENERALE

Articolul 1. Rolul Regulamentului local de urbanism

- 1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație de urbanism cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și amenajările aferente zonei studiate.
- 1.2. Regulamentul local de urbanism însoțește Planul Urbanistic Zonal și explicitează, detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.
- 1.3. Regulamentul local de urbanism constituie un act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local pe baza avizelor obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.
- 1.4. Prevederile prezentei documentații aplică concepția generală care a stat la baza Planului Urbanistic Zonal cu respectarea avizelor și aprobărilor la care a fost supus PUG.
- 1.5. Modificarea regulamentului local de urbanism aprobat se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului General de Urbanism. Aprobarea unor modificări ale Planului Urbanistic Zonal și, implicit, ale Regulamentului Local de Urbanism se poate face numai cu respectarea filierei de avizare - aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.
- 1.6. Baza legală a elaborării Regulamentului Local de Urbanism de față:
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor (republicată);
 - Ordinul MDRT nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor;
 - Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996 și Ghidul privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism, indicativ GM 007-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/10.04.2000.
 - Codul Civil
 - Legea nr. 18/1991 privind fondul funciar, cu modificări și completări ulterioare;
 - Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificări ulterioare;
 - Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, cu modificări ulterioare, republicată;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
 - OU nr. 34/2006, privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii;
 - OUG 195/2005 privind protecția mediului, aprobată cu Legea 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificări și completări ulterioare;
 - Legea 138/2004 privind îmbunătățirile funciare, cu modificări și completări ulterioare, republicată;
 - Legea 82/1998 privind regimul juridic al drumurilor;
 - Legea nr. 41/1995 privind aprobarea Ordonanței Guvernului nr. 68 / 1994 pentru protejarea patrimoniului cultural național;
 - Legea nr. 107/1996 privind apele, cu modificări și completări ulterioare, republicată;
 - Legea nr. 114/1996 a locuinței, cu modificări ulterioare;
 - Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
 - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1997 cu normele de igienă și a recomandările privind mediul de viață al populației;
 - HG 1076/2004, privind stabilirea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
 - H.G.R. nr. 31/1996 pentru aprobarea Metodologiei de avizare a documentațiilor de urbanism privind zone și stațiuni turistice și a documentațiilor tehnice privind construcții din domeniul turismului.
 - Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal – elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 010-2000, aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr.176/N/16.08.2000.
 - Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate – proiect, elaborat de Institutul Național de Cercetare Dezvoltare pentru Urbanism și Amenajarea Teritoriului URBANPROIECT BUCUREȘTI indicativ GM 011-2000.
 - Reglementările cuprinse în P.U.G., și în prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. aprobat, precum și celelalte acte legislative specifice sau complementare domeniului.
- 1.7. Regulamentul local de urbanism detaliază prevederile Regulamentului general de urbanism în conformitate cu condițiile specifice fiecărei zone.

- 1.8. În cadrul Regulamentului local de urbanism se preiau toate prevederile cuprinse în documentații de urbanism sau amenajarea teritoriului aprobate conform legii (toate documentațiile care au stat la baza elaborării PUZ).

Articolul 2. Domeniul de aplicare

- 2.1. Regulamentul local de urbanism stabilește normele obligatorii pentru autorizarea executării, modificării sau demolării construcțiilor.
- 2.2. Prezentul Regulament se referă la terenurile aflate în Miercurea Ciuc, zona Jigodin conform planurilor anexate.
- 2.3. Definirea zonelor din cadrul PUZ
- zona domeniului public și privat, cuprinzând:
 - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
 - Zonă verde cu rol de agrement
 - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic
 - Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
 - Instituții și servicii Jigodin

II. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ

- L1** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
- L1-a** - UTR derivat din UTR-urile PUG în vigoare: UL1, L1u cu reglementările preluate și comasate
- L1-SZCP04c** - UTR derivat din UTR-urile PUG în vigoare: SZCP04c - cu reglementările preluate
- IsJ** Instituții și servicii Jigodin.
- Dr** Zonă de circulație rutieră și amenajări aferente
- Va** Zonă verde cu rol de agrement
- Ve** Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

BILANȚ TERITORIAL UTR - PROPUȘ	mp	%
L1-a	37115	46.7%
L1-SZCP04c	9043	11.4%
Total locuire	46158	58.1%
Ve	1470	1.8%
Va	1573	2.0%
Dr	26321	33.1%
suprafață amenajată ca zonă verde în cadrul UTR Dr	4140	5.2%
IsJ	3846	4.8%
Teren "pierdut" între limite cadastrale	102	0.1%
TOTAL PUZ	79470	100%

III. PREVEDERILE REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

L1 Locuințe cu regim redus de înălțime pe un parcelar de tip urban

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Zona de urbanizare studiat cuprinde pe lângă câteva parcele cu curți și construcții, terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban.

Funcțiunea dominantă a zonei: locuire cu caracter permanent

Prezentul UTR este constituită din următoarele subzone, delimitate prin PUZ:

L1-a *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR derivat din UTR-urile PUG în vigoare: UL1, L1u cu reglementările preluate și comasate)*

L1- SZCP04c *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, din zona construită protejată Jigodin (UTR derivat din utr-urile PUG în vigoare: SZCP04c - cu reglementările preluate)*

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare.

Viabilizarea terenurilor se va face în mod cu respectarea prezentului PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice (cel puțin în regim de organizare de șantier), a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public sau reglementarea statutului juridic al suprafețelor pentru dotări publice nou propuse și a celor existente, în a căror CF, va fi trecută la categoria de folosință: "drum sau spațiu verde", conform PUZ.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în SECȚIUNEA 3, Reparcelarea se va face conform prezentului PUZ. Circulația terenurilor în privința categoriilor de folosință Drum și Zone verzi va fi strictă, conform PUZ. În cazul Is și L1 se vor respecta regulile de bază stabilite prin PUZ.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articol 1. Utilizări permise:

L1-a

Locuințe individuale, locuințe cuplate sau locuințe înșiruite (unifamiliale).

Funcțiuni complementare permise:

- Străzi, intersecții carosabile, parcaje cu amenajările aferente
- Spații verzi pentru joacă și recreere
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- Se admit în incinta locuințelor sau înglobate în clădirea de locuit:
 - Sedii de firme, spații sanitare, etc
 - Comerț alimentar;
 - Comerț nealimentar;
 - Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte servicii și activități manufacturiere asemănătoare, negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
 - Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
 - Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.
- Servicii aferente funcțiunii de locuire prestate în special de proprietari, se pot desfășura cu următoarele condiții:
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 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.

L1- SZCP04c

Locuințe individuale, cuplate sau înșiruite (unifamiliale).

Funcțiuni complementare permise:

- Străzi, intersecții carosabile, parcaje cu amenajările aferente
- Spații verzi pentru joacă și recreere
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare,
- Se admit în incinta locuințelor sau înglobate în clădirea de locuit:
 - Sedii de firme, spații sanitare, etc
 - Comerț alimentar;
 - Comerț nealimentar;
 - Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistență juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte servicii și activități manufacturiere asemănătoare, negeneratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;
 - Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
 - Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte.
- Servicii aferente funcțiunii de locuire prestate în special de proprietari, se pot desfășura cu următoarele condiții:
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 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.

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

L1-a: Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale: grădiniță, creșă, pensiune, clădiri comerciale, birouri, alimentație publică, diferite servicii ce nu necesită un volum mare de transport mărfuri, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp arie construită (AC) într-un corp de clădire, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Pe terenurile pe care, prin POT și CUT se pot construi clădiri cu AC mai mare de 250mp, se vor realiza prin corpuri distincte, cu AC de max. 250mp, legate între ele prin corpuri mici de circulație.

Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale se vor construi numai pe terenuri mai mare de 1000mp, obținute după cedarea terenului pentru drumuri și terenuri de folosință comună.

L1- SZCP04c:

- Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale: grădiniță, creșă, pensiune, clădiri comerciale, birouri, alimentație publică, diferite servicii ce nu necesită un volum mare de transport mărfuri, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp arie construită (AC) într-un corp de clădire, să nu atragă mai mult de 10 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00, să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție.

Pe terenurile pe care prin POT și CUT se pot construi clădiri cu AC mai mare de 250mp, se vor realiza prin corpuri distincte, cu AC de max. 250mp, legate între ele prin corpuri mici de circulație.

Servicii și echipamente publice specifice zonei rezidențiale se vor construi numai pe terenuri mai mare de 1000mp, obținute după cedarea terenului pentru drumuri și terenuri de folosință comună.

Articol 3. Utilizări interzise:

L1-a, L1- SZCP04c:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 2.1 și 2.2.
- Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către domeniul public sau parcelele adiacente.
- Sunt interzise funcțiunile industriale.

SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articol 4. Parcelarea

L1-a, L1- SZCP04c:

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

Autorizarea parcelărilor sau a dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului max. admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica ei respecta încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, cât și la cele rezultate, prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Articol 5. Caracteristicile parcelelor

L1-a, L1- SZCP04c:

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă
- Suprafețe minime pentru o parcelă:
 - **Clădiri înșiruite:** suprafața minimă a parcelei este **300 mp** rezultat după cedarea terenurilor pentru drumuri publice; Acestea vor avea aliniament de min. **8,00 m.**
 - **Clădiri cuplate:** suprafața minimă a parcelei este **330 mp** rezultat după cedarea terenurilor pentru drumuri publice; Acestea vor avea aliniament de min. **12,00 m.**
 - **Clădiri izolate:** suprafața minimă a parcelei este **500 mp** rezultat după cedarea terenurilor pentru drumuri publice; Acestea vor avea aliniament de min. **18,00 m.**
- Parcelele care nu îndeplinesc condițiile de mai sus se vor comasa cu o parcelă învecinată;
- Toate terenurile vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

L1-a

Aliniament (def.): în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public (Dr-drum, Va-, Ve-spațiu verde).

- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m
- Parcelele de colț se retrag de la toate aliniamentele cu minim 5,00 m.
- În cazul extinderilor propuse la clădiri existente față de situația din momentul întocmirii prezentei documentații, este obligatorie conformarea construcției la reglementările urbanistice aferente prezentului PUZ.
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m.
- Clădirile de pe parcelele care au aliniament spre dealul Spitalului în amonte, se vor retrage de la această limită cu min. 10,00m.

L1- SZCP04c:

- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m. Excepție sunt acele cazuri în care conducta de apă traversează parțial parcela, generează limitări rezultate din distanțe de siguranță în porțiunea nordică și/sau parcela este existentă la momentul întocmirii PUZ-ului cu adâncimea mai mică decât lățimea. În aceste cazuri retragerea minimă este de 2,20 m.
- Parcelele de colț se retrag de la toate aliniamentele cu minim 5,00 m.
- În cazul extinderilor propuse la clădiri existente față de situația din momentul întocmirii prezentei documentații, este obligatorie conformarea construcției la reglementările urbanistice aferente prezentului PUZ.
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor supraterane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.
- Sunt admise depășiri locale ale limitelor de retragere față de aliniament, cu respectarea următoarelor condiții: terasele / balcoanele deschise vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 m
- Clădirile de pe parcelele care au aliniament spre dealul Spitalului în amonte, se vor retrage de la această limită cu min. 10,00m.

Articol 7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

L1-a, L1- SZCP04c:

Limită laterală (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită laterală a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private.

- Clădirile în regim izolat se vor retrage de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.
- Clădirile de pe parcelele care au limită laterală spre dealul Spitalului în amonte, se vor retrage de la această limită cu min. 10,00m.
- Parcelele care au retragere de 5,00 m doar spre aliniament și au limită laterală în aval, se vor retrage de acestea cu minim. 5,00 m.

Limită posterioară (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită posterioară a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private pe latura opusă a aliniamentului.

Se consideră că parcelele de colț cu două laturi de aliniament, au două laturi posterioare.

- Clădirile în regim izolat se vor retrage de la limitele posterioare ale parcelei cu o distanță minimă de 5,00 m. Excepție de la regulă sunt acele cazuri, când parcela are aliniament pe mai mult de o latură, și deja există retragere de min. 5,00 m pe două laturi. În aceste cazuri retragerea minimă este de 3,00 m.
- Clădirile de pe parcelele care au limită posterioară spre dealul Spitalului în amonte, se vor retrage de la această limită cu min. 10,00m.

În cazul clădirilor care includ servicii se va asigura accesul vehiculelor de intervenție în caz de incendiu pe minim 2 laturi ale clădiilor.

Excepții de la reglementările cu privire la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Anexele clădiri izolate sau alipite funcțiunii de locuințe, ale căror streșină sau atic din apropierea limitei laterale sau posterioare nu depășește înălțimea de 2,50m față de cota terenului natural sau amenajat pe ambele incinte învecinate, se pot aproia sau alipi limitei pe o distanță maximă de 10,0m cumulat pe toate limitele. Panta acoperișului nu va depăși 45°. Pereții anexelor spre vecinătăți de pe limita de proprietate se vor conforma cu arhitectura gardului.

Articol 8. Aspectul exterior al clădirii

L1-a, L1- SZCP04c:

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Nu sunt permise clădiri cu materiale de fațadă sau învelitoare cu culori stridente.

Se recomandă volumetrii simple, compacte, cu exprimarea funcțiunii și bazate pe principiile de sustenabilitate. Nu se admite imitarea stilurilor istorice și nici realizarea de pastişe arhitecturale.

Se vor folosi materiale de construcții naturale specifice zonei iar paleta cromatică va fi aleasă în tonuri pastel nestridente.

Articol 9. Zone verzi, spații verzi

L1-a, L1- SZCP04c:

Pe ansamblul unei parcele, zonele verzi vor ocupa minim 50% din suprafața totală. Restul terenului va fi spațiu amenajat: curți și construcții, suprafețe de acces pietonal/auto, suprafețe amenajate etc.

Spre căile de circulație, în zonele de retragere față de aliniamente, minim 60% din zona verde va fi prevăzută cu plantații medii.

Fiecare proprietar are obligația de a planta minim 1 copac/arbore/pom, pentru fiecare 150 mp teren.

Pentru fiecare arbore matur tăiat în condițiile prezentului regulament se vor planta, în interiorul aceleiași parcele, minimum 2 arbori, din specia căreia i-a aparținut arborele tăiat sau altă specie autohtonă.

Articol 10. Străzi și accese

L1-a, L1- SZCP04c:

- Profile stradale propuse:
 - Străzi de categoria IV – secțiunea transversală de 8 metrii – colector cu trafic ușor, dublu sens, secțiune 1-1.
 - Străzi de categoria III – deservire locală cu trafic ușor, dublu sens:
 - **Secțiunea 1a** - Inel urban: variabilă, **19,00 - 33,00 m**
 - **Secțiunea 1b** - Inel urban: **19,00 m**
 - **Secțiunea 1c** - Inel urban: **19,00 m**
 - **Secțiunea 2** - str. Mikó: **18,00 m**
 - **Secțiunea 3** - str. de interes local: **12,00 m**
 - Străzi de categoria IV – deservire locală cu trafic ușor, dublu sens:
 - **Secțiunea 4** - str. de interes local: **8,00 m**, posibil stradă înfundată, acces la maxim 4 incinte.
 - **Secțiunea 5** - str. de interes local: **7,00 m**, posibil stradă înfundată, acces la maxim 4 incinte.
 - **Secțiunea 5a** - str. existentă, de interes local: secțiune variabilă, **7,00-7,50 m**, 5,00m racord existent la str. Zsögödi Nagy Imre, cu o zonă abruptă pe porțiunea de mijloc de 14-24%, media 19%, pe o lungime de cca. 55m, propusă pt. circulație pietonală și auto mixtă.
- Secțiunile transversale vor permite accesul echipajelor în caz de urgență și pentru colectarea deșeurilor.
- Secțiunile vor permite colectarea și evacuarea apelor meteorice.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.
- Toate terenurile vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.
- Obținerea autorizației de construire se va face doar după reglementarea statutului juridic al străzilor nou propuse și a celor existente, în a căror CF, va fi trecută la categoria de folosință: "drum", pentru suprafețele prevăzute prin PUZ.

- Zona adiacentă străzii Brașovului cu destinația Dr – Drum conține propuneri la nivel de secțiuni, soluții tehnice orientative. Ea se va detalia în urma unor proiecte detaliate de specialitate.

Articol 11. Accese și parcaje

L1-a:

- Pentru fiecare parcelă trebuie asigurat un loc de parcare în afara gardului.
 - Unde este prevăzut și permite dimensiunea drumului propus, se va amenaja parcare laterală la drum, conform secțiunilor transversale propuse prin PUZ.
 - Parcelele în fața cărora nu este prevăzut zonă pentru amenajare parcare, se va asigura o suprafață pe teren propriu în afara gardului, pentru acces auto și un loc de parcare. Pentru accesul auto pe parcelă și un loc de parcare pe terenul propriu, în afara gardului, se va asigura o suprafață de minim 30 mp. Acesta va avea minim 6,00 m lățime și minim 5,00 m adâncime spre interiorul parcelei.
- Autorizarea executării construcțiilor, care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură un număr de parcaje adecvat pe terenul propriu, conform corelării dintre funcțiune și numărul de parcaje din RGU.

L1- SZCP04c:

- Unde este prevăzut și permite dimensiunea drumului propus, se va amenaja parcare laterală la drum, conform secțiunilor transversale propuse prin PUZ.
- Parcelele în fața cărora nu este prevăzut zonă pentru amenajare parcare, se va asigura o suprafață pe teren propriu pentru acces auto și un loc de parcare. Pentru accesul auto pe parcelă și un loc de parcare pe terenul propriu, se va asigura o suprafață de minim 30 mp. Acesta va avea minim 6,00 m lățime și minim 5,00 m adâncime spre interiorul parcelei.
- Autorizarea executării construcțiilor, care prin destinație necesită spații de parcare, se emite numai dacă se asigură un număr de parcaje adecvat pe terenul propriu, conform corelării dintre funcțiune și numărul de parcaje din RGU.

Articol 12. Împrejmuiri

L1-a, L1- SZCP04c:

- Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor de pe parcelă.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorative" în componența împrejmuirilor, cu excepția soclului și stâlpilor, orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton, fără imitații de stiluri istorice)
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre vecinătăți: 1,80 m
- Spre vecinătăți se vor realiza garduri opace.
- Spre spațiul public (spre aliniament) gardul va avea opacitate max. 75%.
- Înălțimea gardului spre spațiul public (spre aliniament) va fi max. 1,70m.

SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Articol 13. Rețea apă potabilă

L1-a, L1- SZCP04c:

Prin prezenta documentație se propune extinderea rețelei centralizate de alimentare cu apă de la conducta de apă existentă la punctele de consum. Construcțiile propuse în zonă se vor alimenta cu apă prin intermediul unor branșamente individuale. Construcțiile se vor racorda obligatoriu la rețeaua localității în momentul, în care acest lucru devine posibil.

Articol 14. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

L1-a, L1- SZCP04c:

Prin prezenta documentație se propune extinderea rețelei centralizate de canalizare de la conducta de canalizare existentă la punctele de consum. Construcțiile propuse în zonă se vor racorda la sistemul de canalizare prin intermediul unor branșamente individuale. Construcțiile se vor racorda obligatoriu la rețeaua localității în momentul, în care acest lucru devine posibil.

Articol 15. Rețele electrice

L1-a, L1- SZCP04c:

Alimentarea cu energie electrică a zonei de urbanizare se va face cu amplasarea unui post transformator, sau prin racord la rețeaua de pe str. Zsögödi Nagy Imre capacitatea rețelei și distanța permite.

SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articol 16. Indicatori propuși în funcție de regimul de înălțime și aria de teren min. construibil:

UTR		Regim de înălțime	POT	CUT	Hmax cornișă/atic neretras (m)	Hmax coamă/atic cel mai înalt (m)	Arie. de teren min. construibil (m²)	Aliniament min. obligatoriu (m)
L1- a								
	Locuințe individuale	D+P+1	35%	0.80	9.00	11.00	min. 500	18.00
		D+P+1+M(R)	30%	0.70	10.00	12.00	min. 1000	18.00
	Locuințe cuplate	D+P+1	35%	0.75	9.00	11.00	min. 320	12.00
	Locuințe înșiruite	D+P+1	35%	0.75	9.00	11.00	min. 300	9.00
L1- SZCP04c								
	Locuințe individuale	D+P+M(R), P+1	33%	0.75	8.00	11.00	min. 500	18.00
		D+P+1	30%	0.70	9.00	12.00	min. 1000	18.00
	Locuințe cuplate	D+P+M(R), P+1	33%	0.75	8.00	11.00	min. 320	12.00
	Locuințe înșiruite	D+P+M(R), P+1	33%	0.75	8.00	11.00	min. 300	9.00

În cazul locuințelor cuplate sau înșiruite în aliniamentul minim se va calcula și aliniamentul la un drum, parcare, spațiu de folosință comună în proprietate comună. De la reglementarea aliniament minim fac excepție terenurile situate în capăt de străzi înfundate.

Toate clădirile de pe parcelele care sunt în aval față de heliportul Spitalului Județean de Urgență Miercurea Ciuc și care sunt sub zona de aterizare/decolare, **nu vor depăși cota absolută a heliportului**, care este la 709,61, conform planșa **PUZ.01-06 ANALIZA TEREN-1,2-Existent/Propus**

Semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras, 1 – etaj unu. Acestea toate se consideră niveluri supratere.

Înălțimile maxim admise conform regulamentului de față se referă inclusiv la rețele edilitare (antene, construcții de orice fel)

Indiciile urbanistici propuse se calculează cu suprafața terenurilor rămase în proprietate privată după cedarea pentru suprafețe de folosință comună: drum, zone verzi etc.

SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul

IsJ Instituții și servicii Jigodin

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării terenurilor, cu excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare.

Viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin prezentul PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:

- asigurarea drumurilor publice, prevăzute prin PUG și PUZ;
- asigurarea echipării edilitare;
- asigurarea suprafețelor destinate dotărilor publice stabilite prin PUG și PUZ.

Operațiunea de viabilizare se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice (cel puțin în regim de organizare de șantier), a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public sau reglementarea statutului juridic al suprafețelor pentru dotări publice nou propuse și a celor existente, în a căror CF, va fi trecută la categoria de folosință: “drum sau spațiu verde”, conform PUZ.

Autorizația de construire se acordă cu condiția finalizării prealabile a operațiunilor de reparcelare realizate în vederea reconfigurării parcelarului agricol într-un parcelar de tip urban și asigurării suprafețelor necesare drumurilor publice, echipării edilitare și dotărilor publice. Toate parcelele rezultate vor corespunde condițiilor prevăzute în SECȚIUNEA 3, Reparcelarea se va face conform prezentului PUZ. Circulația terenurilor în privința categoriilor de folosință Drum și Zone verzi va fi strictă, conform PUZ. În cazul Is și L1 se vor respecta regulile de bază stabilite prin PUZ.

Operațiunea de reparcelare se consideră finalizată odată cu delimitarea în teren, numerotarea și înscrierea noilor parcele în evidența Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară.

B. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin plusul de valoare pe care îl dobândesc terenurile private prin operațiunea de viabilizare.

SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articol 1. Utilizări permise:

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice aferente zonelor de locuințe

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

Se admite extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente, cu respectarea condițiilor de amplasare, echipare și configurare (Secțiunea 3) precum și a posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului (Secțiunea 4) prevăzute de prezentul regulament. În cazul mansardărilor, pentru calculul coeficientului de utilizare a terenului se va considera suprafața nivelului mansardei ca reprezentând 60% din suprafața nivelului curent.

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.
Parcări, depozite, ateliere aferente instituțiilor.

Articol 3. Utilizări interzise:

- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele de la punctele 2.1 și 2.2.
- Sunt interzise lucrările de terasament care afectează amenajările din spațiul public, sau de pe parcelele adiacente. De asemenea sunt interzise amenajările care conduc apele meteorice către domeniul public sau parcelele adiacente.
- Sunt interzise funcțiunile industriale.

SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articol 4. Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

Autorizarea parcelărilor sau a dezmembrărilor se face cu condiția ca, pe parcele rezultate să fie respectați indicii de utilizare a terenului max. admiși prin prezentul regulament pentru zonele în care se află parcelele.

Articol 5. Caracteristicile parcelor

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- Au front la stradă
- Suprafețe minime pentru o parcelă: 1200 mp. rezultat după cedarea terenurilor pentru drumuri publice;
- Toate terenurile vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament (def.): în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public (Dr-drum, Va-, Ve-spațiu verde).

- Toate construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m
- Parcelele de colț se retrag de la toate aliniamentele cu minim 5,00 m.
- În cazul extinderilor propuse la clădiri existente față de situația din momentul întocmirii prezentei documentații, este obligatorie conformarea construcției la reglementările urbanistice aferente prezentului PUZ.
- Regulile de amplasare față de aliniament se aplică tuturor nivelurilor suprateane ale clădirilor, inclusiv demisolurilor și părților subsolurilor care depășesc cota exterioară amenajată a terenului pe aliniament.

Articol 7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

Limită laterală (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită laterală a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private.

Clădirile se vor alipi limitelor laterale ale parcelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o distanță mai mare decât 20 m, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Anexele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0 m, iar lungimea să nu fie mai mare de 15m sau jumătatea lungimii terenului.

Limită posterioară (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită posterioară a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private pe latura opusă a aliniamentului.

Se consideră că parcelele de colț cu două laturi de aliniament, au două laturi posterioare.

Clădirile se vor alipi limitelor posterioare ale parcelelor, în cazurile în care acestea prezintă calcane, dar nu pe o lungime mai mare decât 15 m, măsurată de la aliniament, după care se vor retrage de la ambele limite laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, și nu mai puțin decât 5 m.

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor care nu prezintă calcane cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Anexele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelelor, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 3,0 m, iar lungimea să nu fie mai mare de 15m sau jumătatea lungimii terenului.

Articol 8. Aspectul exterior al clădirii

Autorizarea executării construcțiilor, care prin conformare, volumetrie, aspect exterior intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii este interzisă.

Nu sunt permise clădiri cu materiale de fațadă sau învelitoare cu culori stridente.

Se recomandă volumetrii simple, compacte, cu exprimarea funcțiunii și bazate pe principiile de sustenabilitate. Nu se admite imitarea stilurilor istorice și nici realizarea de pașise arhitecturale.

Se vor folosi materiale de construcții naturale specifice zonei iar paleta cromatică va fi aleasă în tonuri pastel nestridente.

Articol 9. Zone verzi, spații verzi

Se vor asigura:

- zone verzi de minim 20% din suprafața totală a parcelei
- plantarea unui arbore pentru fiecare 150 m² de teren deținut

Articol 10. Străzi și accese

Pentru toate categorii de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu.

În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu lățime minimă de 3,00 m și o înălțime de 3,50 m.

Se vor prevedea accese carosabile, conform destinației și capacității, avându-se în vedere separarea de circulația publică, după caz.

Articol 11. Accese și parcaje

Autorizarea executării construcțiilor care prin destinație necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură un număr de parcaje adecvat pe terenul propriu, conform corelării dintre funcțiune și numărul de parcaje din RGU. Număr minim de parcaje necesare indiferent de instituție: 4.

La parcelele construibile care sunt accesibile prin străzi cu profil stradal care nu cuprinde și locuri de parcare se vor asigura minim 2 locuri de parcare pe teren propriu, neîmprejmuit, pentru deservirea necesarului de parcare.

Articol 12. Împrejmui

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor de pe parcelă.
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorative" în componența împrejmuirilor, cu excepția soclului și stâlpilor, orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton, fără imitații de stiluri istorice)
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre vecinătăți: 1,80 m
- Spre vecinătăți se vor realiza garduri opace.
- Spre spațiul public (spre aliniament) gardul va avea opacitate max. 75%.
- Înălțimea gardului spre spațiul public (spre aliniament) va fi max. 1,70m.

SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Articol 13. Rețea apă potabilă

Prin prezenta documentație se propune extinderea rețelei centralizate de alimentare cu apă de la conducta de apă existentă la punctele de consum. Construcțiile propuse în zonă se vor alimenta cu apă prin intermediul unor branșamente individuale. Construcțiile se vor racorda obligatoriu la rețeaua localității în momentul, în care acest lucru devine posibil.

Articol 14. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

Prin prezenta documentație se propune extinderea rețelei centralizate de canalizare de la conducta de canalizare existentă la punctele de consum. Construcțiile propuse în zonă se vor racorda la sistemul de canalizare prin intermediul unor branșamente individuale. Construcțiile se vor racorda obligatoriu la rețeaua localității în momentul, în care acest lucru devine posibil.

Articol 15. Rețele electrice

Alimentarea cu energie electrică a zonei de urbanizare se va face cu amplasarea unui post de transformare, sau racordarea directă la rețeaua existentă dacă acesta este posibilă.

SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articol 16. Indicatori propuși în funcție și regimul de înălțime

- I. Regimul de înălțime maxim admis este de 2 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+1+M(R), D+P+M(R), P+1 (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

- II. Se admite un **POT** maxim de **40%**.
- III. Se admite un **CUT** maxim de **0,8**

SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul

Dr Circulație rutieră și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevăzute prin PUG în vigoare. Sunt artere de transport rutier, adiacent cadrului arhitectural, precum inelul urban estic.

Sunt incluse: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, zonele afectate de lucrările de sistematizare verticală, suprafețele nodurilor rutiere, zone verzi adiacente amenajate, etc

Reglementări pentru spațiu public:

Mobilierul urban, iluminatul public etc, vor fi integrate unui concept coerent pentru imaginea urbană a acestor tipuri de spații publice.

Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articol 1. Utilizări permise:

Circulație rutieră / amenajările specifice aferente: platforma căilor de circulație, fâșiile de protecție ale acestora, lucrările de sistematizare verticală, construcțiile de artă inginerască, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea și orientarea rutieră, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, etc.

Construcții, instalații și amenajări aferente traficului rutier, unități de întreținere și depozitare aferente traficului rutier. Terminale de persoane sau bunuri, depozite.

Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public.

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

Drum în regim de organizare de șantier, care este necesar pentru obținerea autorizație de construire, dacă infrastructura rutieră publică nu este realizat.

Prin drum în regim de organizare de șantier se înțelege: drum de circulație rutieră cu trafic ușor local, cu lățimea de 6,00 m, stratificația după cum urmează:

- 10 cm macadam
- 15 cm piatră spartă
- Fundație balast cu grosime care va rezulta din proiect tehnic bazat pe studiu geotehnic
- Realizarea scurgere a apei pluviale (șanț fără deviere către vecini)

Articol 3. Utilizări interzise:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2

Publicitatea comercială pe panouri dedicate, clădiri de orice tip etc.

SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articol 4. Parcelarea

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Articol 5. Caracteristicile parcelelor

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5 m.

Articol 7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

a) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale

Clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

b) Amplasarea clădirilor de limitele posterioare

Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Articol 8. Înălțimea construcțiilor

Regimul de înălțime maxim admis este de patru trei niveluri supraterrane. 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+1+M (R), D+P+1+M(R), D+P+2+R (semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 13 m.

Articol 9. Aspectul exterior al clădirii

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe 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 din întregul ansamblu studiat.

Articol 10. Zone verzi, spații verzi,

Se vor asigura zone verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei. Fâșia de teren rezultată din retragerea de la aliniament va fi plantată cu vegetație de talie medie și înaltă în proporție minimă de 50% din suprafață. Se va folosi vegetație indigenă pentru zonele verzi.

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.

Articol 11. Străzi și accese

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Intersecția de legătură între DN 12 str. Brașovului și str. Zsögödi Nagy Imre și Inelul Urban propus, se va amenaja în locul intersecției decalate existente în prezent. Acesta din urmă se va demola. Configurarea intersecției se va baza pe studii de specialitate și va fi varianta cea mai optimă. Se va organiza intersecția pentru min. patru direcții. Prin PUZ se rezervă suprafața necesară pentru intersecție.

În zonele de acces carosabil pe parcelă, se va asigura, în afara circulațiilor publice, spațiul necesar manevrării autovehiculelor care așteaptă intrarea pe parcelă.

Articol 12. Accese și parcaje

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. Se prevăd amenajări de parcuri publice, conform planșei de reglementări urbanistice și zonificare.

Articol 13. Împrejmuiri

Împrejmuirile spre domeniul public vor avea înălțime maximă de 1,8 m, soclu opac de maxim 0,80 m, cu partea superioară obligatoriu transparentă. Partea superioară a împrejmuirilor se vor realiza din oțel, lemn, grile metalice, și pot fi dublate cu garduri vii. Nu se permite utilizarea gardurilor din elemente prefabricate din beton.

Împrejmuirile laterale și posterioare (către alte parcele) vor putea fi opace, realizate din lemn, cu înălțime maximă de 2,0 m. Se recomandă realizarea gardurilor vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelelor.

SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Se vor respecta normele de protecție a mediului privind gestionarea apelor uzate și a deșeurilor provenite din întreținerea instalațiilor și din procesele tehnologice aferente funcțiunii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre parcelele vecine.

SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articol 14. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

Articol 15. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Conform cerințelor tehnice specifice funcțiunii de bază.

SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul.

Va Zonă verde cu rol de agrement

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Utilizarea *Zonă verde cu rol de agrement* este definitivă și nu poate fi modificată.

Măsură și recomandări:

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din Romania, Registrul Urbaniștilor din Romania și Asociația Peisagiștilor din Romania.

SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articol 1. Utilizări permise:

Spații verzi și plantate de folosință generală. Amenajări ale spațiului public, alei pietonale și ciclistice, lucrări de modelare a terenului, oglinzi și cursuri de apă, fântâni și jocuri de apă, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii, amenajări și instalații de agrement și loisir, toalete publice.

Spațiile verzi de agrement vor fi dotate obligatoriu cu instalații de apă potabilă, toalete publice și locuri pentru colectarea selectivă a deșeurilor. Toaletele publice vor fi dotate obligatoriu cu masă pentru schimbat scutece;

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

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.

Articol 3. Utilizări interzise:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articol 4. Parcelarea

Conform Planșa de Reglementări Urbanistice aferent.

Articol 5. Caracteristicile parcelelor

Conform Planșa de Reglementări Urbanistice aferent.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 5,00 m.

Articol 7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

a) Amplasarea clădirilor față de limitele laterale:

- la nord / nord-vest retragere minimă de 3,00 m.
- la sud / sud-est retragere minimă de 5,00 m pe parcelele

b) Amplasarea clădirilor de limitele posteriore

- retragere minimă de 10,00 m

c) Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu 1/2 din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5,00 m.

Se vor respecta cerințele tehnice specifice funcțiunii.

Articol 8. Înălțimea construcțiilor

Clădirile permanente vor avea un regim maxim de înălțime de P și nu vor depăși înălțimea de 5 m.

Construcțiile și instalațiile temporare vor fi configurate conform documentației tehnice.

Articol 9. Aspectul exterior al clădirii

Arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașise 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 din întregul ansamblu studiat.

Articol 10. Zone verzi, spații verzi,

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.

Parcelele la sol vor fi plantate cu câte un arbore la fiecare patru locuri de parcare și vor fi împrejmuite cu garduri vii. Se interzice amplasarea de panouri publicitare.

Articol 11. Străzi și accese

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor și construcțiilor sau pentru situații de urgență. Parcelele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate poizelor străzilor de acces.

Articol 12. Accese și parcaje

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este permisă doar în limitele necesarului de parcaje ale utilizărilor admise la Secțiunea 2, din RLU aferent PUG în vigoare, fiind interzisă amplasarea de parcaje pentru deservirea unor funcțiuni exterioare zonei.

Articol 13. Împrejmui

Împrejmuirile spre domeniul public vor avea înălțime maximă de 1,8 m, soclu opac de maxim 0,80 m, cu partea superioară obligatoriu transparentă. Partea superioară a împrejmuirilor se vor realiza din oțel, lemn, grile metalice, și pot fi dublate cu garduri vii. Nu se permite utilizarea gardurilor din elemente prefabricate din beton.

Împrejmuirile laterale și posterioare (către alte parcele) vor putea fi opace, realizate din lemn, cu înălțime maximă de 2,0 m. Se recomandă realizarea gardurilor vii.

Porțile de acces se vor deschide către interiorul parcelelor.

SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile permanente se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articol 14. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Pentru zone cu suprafața mai mare decât 1 ha, se admite **POT maxim de 10%**, calculat la nivelul întregului UTR(cf. Legii 24/2007, Art. 9). Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ, conform PUG în vigoare.

Pentru zone cu suprafața **mai mică decât 1 ha**, se admite **POT maxim de 5%**, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ, conform PUG în vigoare.

Articol 15. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Pentru zone cu suprafața **mai mare decât 1 ha**, se admite **CUT maxim de 0,1**, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

Pentru zone cu suprafața **mai mică decât 1 ha**, se admite **CUT maxim de 0,05**, calculat la nivelul întregului UTR. Această reglementare este definitivă, fără posibilitatea de modificare prin PUZ.

SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul.

Ve Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

SECȚIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Utilizarea *Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic* este definitivă și nu poate fi modificată.

Măsuri și recomandări:

Se recomandă ca documentațiile tehnice privind organizarea, amenajarea sau reabilitarea spațiilor verzi să fie elaborate pe baza concluziilor unor concursuri de soluții organizate de către administrația publică și supervizate de către Ordinul Arhitecților Din Romania, Registrul Urbaniștilor din Romania și Asociația Peisagiștilor din Romania.

SECȚIUNEA 2 UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ A TERENURILOR

Articol 1. Utilizări permise:

Lucrări hidrotehnice și lucrări de amenajare a bazinelor hidrografice, cf. legii.

Traversări ale cursurilor de apă.

Căi de comunicație rutieră, în sensul păstrării, întreținerii și modernizării celor existente.

Spații verzi și plantate de folosință generală.

În zonele verzi de protecție a apelor și cu rol de coridor ecologic aflate pe proprietăți private se admit spații verzi și plantate de folosință publică sau privată.

Alei pietonale și ciclistice, mobilier urban, locuri de joacă etc.

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

Nu sunt.

Articol 3. Utilizări interzise:

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2

Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Sunt interzise orice amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3 CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articol 4. Parcelarea

Conform Planșa de Reglementări Urbanistice aferent.

Articol 5. Caracteristicile parcelelor

Conform Planșa de Reglementări Urbanistice aferent.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic.

Articol 7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic.

Articol 8. Înălțimea construcțiilor

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic.

Articol 9. Aspectul exterior al clădirii

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic.

Articol 10. Zone verzi, spații verzi,

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.

Articol 11. Străzi și accese

Accesul carosabil în interiorul zonei verzi este permis doar în scopul realizării sau întreținerii amenajărilor sau pentru situații de urgență. Parcajele publice vor fi amplasate în apropierea accesului sau integrate pofilelor străzilor de acces.

Articol 12. Accese și parcaje

Staționarea autovehiculelor în interiorul zonei este interzis.

Articol 13. Împrejmuiri

Conform prezentului regulament, pentru UTRurile adiacente.

SECȚIUNEA 4 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic.

SECȚIUNEA 5 POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articol 14. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic, conform PUG.

Articol 15. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Este interzisă amplasarea clădirilor în zonele verzi de protecție cu rol de coridor ecologic, conform PUG.

SECȚIUNEA 6 REGULI CU PRIVIRE LA INTERDICȚII TEMPORARE DE CONSTRUIRE

Nu este cazul.

Întocmit,
arh. KORODI Szabolcs
arh. BIRÓ Katalin
arh. PONGRÁCZ Eszter

V. BILANȚ PARCELARE CADASTRALĂ

Circulația terenurilor se va face pe baza prezentului proiect. Proprietarii vor ceda terenuri pentru drumuri publice, rețele edilitare sau spații verzi conform proiectului elaborat. Dreptul de proprietate își vor păstra pe terenurile din categoria de folosință curți și construcții, perdele de protecție.

În documentația pentru fiecare parcelă, indiferent de funcțiune, se vor da coordonatele STEREO 70 la fiecare colț. Aceste coordonate vor fi verificate de către topograf, cu o marjă de eroare pe teren de max. 20cm.

BILANȚ TERITORIAL CIRCULAȚIA TERENURILOR - PROPUȘ	mp	%
Expropriere în urma circulației terenurilor	5550	7.0%
Suprafețe aparținând domeniului public al Mun. Miercurea Ciuc în urma circulației terenurilor, rezultate prin <u>CEDARE</u>	11771	14.8%
Suprafețe aparținând domeniului public al Mun. Miercurea Ciuc <u>PĂSTRATE</u> în urma circulației terenurilor	12172	15.3%
Suprafețe rezultate aparținând domeniului privat în urma circulației terenurilor	49977	62.9%
TOTAL PUZ	79470	100%

VI. ANEXĂ 1.

Glosar de termeni

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți (G.M – 007 – 2000).

Amonte – în susul apei, partea, locul de unde coboară un curs de apă (în opoziție cu *aval*).

Aval – în josul văii, spre vărsare (în raport cu un punct de referință).

Branșamentul de apă – conducta de legătură de la rețeaua publică de distribuție la consumatori, cuprinzând vana de concesiune, apometrul și construcțiile aferente (câmin, vană de golire etc.)(G.M – 007 – 2000).

Branșamentul de gaze – conducta de legătură, conducând gaz nemăsurat de la o conductă aparținând sistemului de distribuție până la ieșirea din robinetul de branșament, stația sau postul de reglare (G.M – 007 – 2000).

Branșamentul electric – partea din instalația de distribuție a energiei electrice cuprinsă între linia electrică (aeriană sau subterană) și instalația interioară (a abonatului) (G.M – 007 – 2000).

Construcție existentă – în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Cornișă – Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streșina acoperișului.

Demisol (prescurtat: D) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supateran al construcției. Atunci când pardoseala este situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă, se consideră subsol și se include în numărul de niveluri subterane ale construcției (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii (G.M – 007 – 2000).

Drumurile publice – drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritățile administrației publice centrale sau locale, și clasificate tehnic, conform legislației și terminologiei tehnice, în autostrăzi, drumuri expres, naționale, județene și comunale în extravilan și străzi în intravilan (G.M – 007 – 2000).

Echiparea edilitară – ansamblul format din construcții, instalații și amenajări, care asigură în teritoriul localităților funcționarea permanentă a tuturor construcțiilor și amenajărilor, indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie, trasee majore de transport rutier, feroviar, aerian sau naval, cu respectarea protecției mediului ambiant (G.M – 007 – 2000).

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Garaje – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor (G.M – 007 – 2000).

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calcul suprafețele construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise

ale etajelor se include în suprafața construită.
Excepții de calcul ale indicatorilor urbanistici POT și CUT:

- dacă o construcție nouă este edificată pe un teren care conține o clădire care nu este destinată demolării, indicatorii urbanistici (POT și CUT) se calculează adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale construcțiilor noi;
- dacă o construcție este edificată pe o parte de teren dezmembrată dintr-un teren deja construit, indicii urbanistici se calculează în raport cu ansamblul terenului inițial, adăugându-se suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții (*Legea 350/2001*).

Împrejurimile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate (*G.M – 007 – 2000*).

Limita intravilanului este stabilită pe baza planurilor urbanistice generale aprobate și cuprinde, alături de teritoriul existent în intravilan, suprafețele pe care se preconizează extinderea acestuia, justificată de necesități reale și pentru care autoritățile publice își asumă răspunderea echipării tehnico-edilitare. Noua limită cadastrală va fi marcată cu borne de către comisia stabilită în acest scop prin ordinul prefectului, atât pentru vatra localităților cât și pentru trupurile ce cuprind construcțiile care prin natura lor nu pot fi amplasate în trupul principal conform legii, dar au incinte delimitate topografic (*G.M – 007 – 2000*).

Locuință individuală – (în sensul prezentului regulament) unitate funcțională, formată din una sau mai multe camere de locuit, situate la același nivel al clădirii sau la niveluri diferite, cu dependențele, dotările și utilitățile necesare, având acces direct și intrare separată, destinate exclusiv ei, și care a fost construită sau transformată în scopul de a fi folosită de o singură gospodărie, pentru satisfacerea cerințelor de locuit. De regulă, locuința individuală dispune de o parcelă proprie.

Locuințe colective – (în sensul prezentului regulament) grup de locuințe, amplasat pe o singură parcelă și situat în una sau mai multe construcții, având de regulă acces comun și unde există atât proprietăți comune cât și proprietăți individuale.

Locuințe cuplate – (în sensul prezentului regulament) clădiri de locuințe cuplate câte două, pe limita dintre două loturi;

Locuințe înșiruite – (în sensul prezentului regulament) clădiri de locuințe amplasate pe întreaga lățime a loturilor;

Locuințe terasate – (în sensul prezentului regulament) clădiri de locuințe cu apartamente suprapuse în retragere, pe teren în pantă.

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterrane. (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*). În sensul prezentului regulament, se consideră mansarde acele spații care respectă următoarele condiții suplimentare:

- panta acoperișului va avea un unghi maxim de 60 grade;
 - podul construcției nu va depăși, în proiecție orizontală, conturul exterior al ultimului nivel plin (inclusiv balcoane sau cursive) cu mai mult de 1 m.
- La calculul coeficientului de utilizare a terenului, mansarda va contribui cu cel puțin 60% din suprafața desfășurată a ultimului nivel plin.

Mobilier urban – elementele funcționale și/sau decorative amplasate în spațiile publice care, prin alcătuire, aspect, amplasare, conferă personalitate apartenței zonei sau localității. Prin natura lor piesele de mobilier urban sunt asimilate construcțiilor dacă amplasarea lor se face prin legare constructivă la sol (fundații platforme de beton, racorduri la utilități urbane, cu excepția energiei electrice), necesitând emiterea autorizației de construire. Fac parte din categoria mobilier urban: jardiniere, lampadare, bănci, bazine, pavaie decorative, pergole, cabine telefonice și altele asemenea (*Legea 50/1991*).

Nivel – spațiu construit supraterran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Nivel – spațiu construit supraterran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află (*P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

Nivel retras (prescurtat: R)– nivel ale cărui limite exterioare, în proiecția orizontală, sunt retrase față de cele ale nivelului inferior. În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras).

Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp (*G.M – 007 – 2000*).

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil (*G.M – 007 – 2000*).

Parcelare — acțiunea urbană prin care o suprafață de teren este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare. De regulă este legată de realizarea unor locuințe individuale, de mică înălțime (Legea 350/2001).

Pastișă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie. (DEX, ed. 1998)

Profil stradal — în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Racordul de canalizare — canalul de legătură situat între ultimul cămin de vizitare de pe terenul abonatului și primul cămin de primire din canalizarea publică (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu apă — ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică — ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Rețeaua publică de canalizare — ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate (G.M – 007 – 2000).

Servitute de utilitate publică — sarcina impusă asupra unui imobil pentru uzul și utilitatea unui imobil având un alt proprietar. Măsura de protecție a bunurilor imobile publice nu poate fi opusă cererilor de autorizare decât dacă este continuă în documentațiile de urbanism aprobate (având drept consecință o limitare administrativă a dreptului de proprietate) (Legea 350/2001).

Străzi — drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță) (G.M – 007 – 2000).

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).

Supantă — planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus. (după: P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor)

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită (Legea 350/2001).

Suprafața nivelului (SN) – (Aria nivelului) aria secțiunii orizontale a clădirii la nivelul respectiv delimitată de conturul ei exterior. Suprafața nivelului se măsoară la 1 m deasupra pardoselii finite. În suprafața nivelului se cuprind și ariile nivelurilor intermediare sau anexe interioare sau exterioare cum sunt:

- ariile teraselor circulabile pentru diferite funcțiuni;
- ariile balcoanelor interioare (în cazul teatrelor, cinematografele, aulelor sau altor săli similare);
- ariile subpantelor;
- ariile balcoanelor și logiilor;
- ariile porticelor de circulație și gangurilor de trecere dacă acestea nu au înălțimea mai mare decât a unui etaj, se consideră aferente numai primului nivel deservit;
- aria încăperilor cu înălțime liberă mai mare de 1,80 m (de ex. Subsol, încăperile motoarelor de ascensor, pompe etc. Părți ieșite și închise pentru iluminatul subsolurilor, încăperi la mansarde etc;
- aria rampelor exterioare și a scărilor de acces de la magazii, depozite etc;
- aria aferentă lucarnelor în cazul mansardelor, dacă $h > 1,8$ m;

În aria nivelului nu se cuprind:

- copertinele cu suprafețe mai mici de 4 mp și adâncimea mai mică de 2 m, profilele ornamentale și cornișele;
- învelitoarele, terasele necirculabile (rezultate din retragere) de peste nivelul imediat inferior;
- golurile mai mari de 4 mp, fiecare în parte, numai la curți de lumină și curți englezești;
- rezalidurile cu aria mai mică de 0,4 mp și nișele cu aria mai mare de 0,4 mp;
- treptele exterioare și terasele neacoperite;

La clădirile, cu excepția locuințelor, care au porțiuni cu număr diferit de niveluri denivelate de înălțimi egale sau diferite, deservite de o aceeași scară, numărul de niveluri al casei scării se determină conform STAS 4908-85.

Zonă de urbanizare – zonă de terenuri agricole destinată extinderii comunei prin viabilizare și ocupare cu funcțiuni urbane.

Utilități publice (Sistem de utilități publice) – ansamblul bunurilor mobile și imobile, dobândite potrivit legii, constând din terenuri, clădiri, construcții și instalații tehnologice, echipamente și dotări funcționale, specific unui serviciu de utilități publice, prin ale cărui exploatare și funcționare se asigură furnizarea/prestarea serviciului. Utilitățile publice cuprind:

- a) alimentarea cu apă;
- b) canalizarea și epurarea apelor uzate;
- c) colectarea, canalizarea și evacuarea apelor pluviale;
- d) producția, transportul, distribuția și furnizarea de energie termică în sistem centralizat;
- e) salubritatea localităților;
- f) iluminatul public;
- g) administrarea domeniului public și privat al unităților administrativ-teritoriale, precum și altele asemenea;
- h) transportul public local
- i) ședința publică - ședință desfășurată în cadrul autorităților administrației publice și la care are acces orice persoană interesată.

(Legea 51/2006).

Întocmit,
arh. KORODI Szabolcs
arh. BIRÓ Katalin
arh. PONGRÁCZ Eszter