PRIMĂRIA MIERCUREA-CIUC
CSÍKSZEREDA VÁROSHÁZA

SERVICIUL DE AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISM
TELEPÜLÉSRENDEZÉSI OSZTÁLY
0266 315 120 | 259, 275, 276, 277, 278, 279

Nr. înreg.: 13698 | 09.03.2023

APROBAT VICEPRIMAR,
BORS BÉLA

Raport privind informarea și consultarea publicului cu privire la planul urbanistic zonal(PUZ) Subzona de legătură Jigodin-realizare drum de ocolire, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc

conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism și HCL nr. 55/2012 pentru aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajare a teritoriului

a) Planul urbanistic zonal a fost elaborat de societatea VALLUM SRL cu sediul în Miercurea-Ciuc, piața Majláth G. Károly, nr. 6, proiect nr. 378/2015, contract de achiziție publică nr. 167/16.03.20215

Denumirea lucrării, conform certificat de urbanism nr. 32/30.01.2019 și 269/14.04.2022: '**Elaborare PUZ subzona de legătură Jigodin-realizare drum de ocolire**'

Prin planul urbanistic zonal se va asigura reglementarea urbanistică necesară creării drumului de legătură în zona Jigodin (nodul sudic al inelului urban est) prin crearea unui nou aliniament, necesar creării lățimii drumului propus prin PUG, cu respectarea zonei de protecție a liniei de înaltă tensiune.

Descrierea drumului de legătură, conform memoriul general din Planul urbanistic general (PUG), pagina 171: 'Centrul și latura de est al orașului vor beneficia de căi rutiere colectoare și străzi locale-secundare. Printre acestea **inelul urban est** este cel mai important, in completarea centurii ocolitoare de vest. Va permite accesul la zona Centru Est și zone rezidențiale majore/ cartierul Tudor, Spicului, zona Radio, Șumuleu pe latura estică și a zonei Gării, str. Brașovului pe latura vestică, fără tranzitarea zonei centrale, ocolind la nord centrul, Toplița-Ciuc și viitorul parc dendrologic Lunca Mare. Are avantajul de a putea fi realizat in etape distincte. Cele două etape principale sunt segmentul cuprins intre nodul cu str. Pictor Nagy Imre și Centru Est, respectiv cel dintre ieșirea spre Gheorghieni și str. Lunca Mare, cu traseul paralel cu calea ferată.'

Planul urbanistic zonal s-a modificat, datorită sesizărilor proprietarilor din anii recenți, a numeroaselor consultări cu proprietarii de terenuri și firma de proiectare Vallum SRL la sediul societății, condițiilor din studiul de coexistență elaborat de societatea DFF Proiect Electric SRL, Târgu Mureș, solicitat de către DEER Electrica și a prevederilor hărților de risc la inundații

530103 Miercurea-Ciuc, str. M. Sadoveanu nr. 4, jud Harghita, România | 530103 Csíkszereda, M. Sadoveanu u. 4. sz., Hargita megye, Románia
Tel.: +40 266 315 120, Fax: +40 266 371 165, E-mail: primaria@miercureaciuc.ro | varoshaza@szereda.ro, www.szereda.ro

elaborate de Administrația Națională Apele Române, s-a considerat necesară informarea proprietarilor.

Aspecte generale privind modificările planului urbanistic zonal:

1.Redefinirea perimetrului PUZ, propuse pentru reglementare urbanistică

S-a redus suprafața reglementată al PUZ-ului, prin excluderea acelor parcele, care fac parte din zona construită. Au rămas în zona reglementată preponderent acele terenuri care sunt libere de construcții.

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

Pentru un procedeu mai simplu de reparcelare cadastrală, s-au delimitat șapte subzone. Aceste subzone păstrează perimetral limita cadastrală existentă, circulația terenurilor propus desfășurând-se în cadrul acestui perimetru.

3. Soluție optimizată pentru traseul inelului urban

S-a modificat în mică măsură traseul inelului urban. Acesta s-a îndreptat, oferind posibilitatea unei parcelări/reparcelări mai optime a proprietăților afectate. Toți proprietari afectați vor beneficia de un teren, care se încadrează în reglementările propuse ca parcele construibile.

4.Preluarea în PUZ a zonei de protecție pentru heliportul realizat la Spitalul Județean de Urgență și reglementările ce se impun pentru zona afectată în PUZ.

În 2020-2022 s-a realizat heliportul Spitalului Județean de Urgență din Miercurea Ciuc Această investiție este un sprijin pentru medici în a asigura asistența medicală imediată prin transportul non-stop al pacienților.

Zona de siguranță a axei de aterizare/decolare afectează parțial zona, care face obiectul prezentului PUZ. S-a reglementat înălțimea construcțiilor, ca nici o construcție din zona de siguranța să nu depășească cota absolută a heliportului: 709,61 m.

5. Reconfigurarea unor secțiuni de drum

- Lățimea drumului tip inel urban, profil 1a, 1b, 1c s-a redus de la 21,00 m la 19,00 m, profilul 1c este alcătuit din: zonă verde 0.50 m, trotuar 1.50 m, zonă verde 1.00 m, parcare alternată cu zonă verde 2.50 m, carosabil 7.00 m, parcare alternată cu zonă verde 2.50 m, zonă verde 0.50 m, bandă pentru biciclişti 2.00 m, trotuar 1.50 m.
- Lățimea drumului de interes local, profil 3, s-a redus de la 14.00 m la lățimea 12.00 m și este alcătuită din: trotuar 1.25 m, carosabil 6.00 m, parcare alternată cu zonă verde 2.50 m, bandă pentru biciclişti 1.00 m, trotuar 1.25 m.
- S-a reconfigurat strada înfundată, care deservește 6 parcele, profil 4. Lățimea drumului s-a lărgit de la 7.00 m la lățimea de 8.00 m și constă din: trotuar 1.25 m, carosabil 5.50 m, trotuar 1.25 m. Acest drum înfundat va avea zonă de întoarcere, necesar pentru utilajele în caz de urgență.

b) Identificarea părților interesate (conform planșa nr. PUZ.01-02 – Situația existentă):

- Municipiul Miercurea-Ciuc, în calitate de administrator al domeniului public
- Proprietarii terenurilor, conform tabel de la punctul c) (31 de proprietari) prin poștă, nr. înreg. 2182/16.01.2023, cu conformare de primire.

c) Proprietarii terenurilor și a terenurilor vecine au fost notificați prin:

Informarea și consultarea publicului cu privire la planul urbanistic zonal subzona de legătură Jigodin – realizare drum de ocolire, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc s-a realizat deja de două ori, s-a organizat dezbatere publică la data de 20.05.2016 și 29.06.2021.

De data asta, s-a trimis o notificare fiecărui proprietar de teren, conținând informarea privind modificările efectuate în cadrul PUZ-ului(descrise pe pagina 2) cu planșa de reglementare, respectiv o invitație la sediul Serviciului de Amenajare a Teritoriului și de urbanism: str. Mihail Sadoveanu nr.4, etajul 2, între data de 6 și 10 februarie, de luni până miercuri între orele 10:00 și

13:00, joi între orele 14:00 și 17:00 respectiv vineri între orele 10:00 și 13:00, pentru ca proprietarii de terenuri să se poate adresa întrebările, nelămuririle, respectiv posibilitatea trimiterii întrebărilor prin e-mail la adresa urban@szereda.ro.

Proprietari de terenuri, la care s-a trimis notificare cu nr. înreg. 2182/16.01.2023:

	Nr. Cad / Nr. CF	Supr. măsurată	Suprafața din acte
Subzona A			
1	TP 71511	1962	
2	64401	1785	1785
Subzona B			
3	605/17		
4	54963	2200	2200
Subzona C			
5	6702/61106	1095	1095
6	6703/61014	1095	1095
7	6704/61015	1095	1095
8	31002 / 6705	4999	4999
Subzona D			
9	6706 / 55151	5475	5475
Subzona E			
10	67599		1521
11	67600		1357
12	66685		828
13	66686		66686
14			
15	59111		6740
Subzona F			
16	57635	855	860
17	57786	300	300
Subzona G			
18	56375	3394	3400
19	TP 31413	7913	2901
20	61467	2300	2300
21	4019 / 58679	1700	1700
22	1542/2		2351
23	57079	2000	2000
24	53179	1000	1000
25	2582/57919	843	660
26	3894/58740	1905	1900
27	53242	1920	1900
28	55289	1300	1300
29	54439	700	700
30	54584	2269	2269
31	50428	4915	4915

d) **Consultările personale** au avut loc la sediul Serviciului de Amenajarea teritoriului și de urbanism, strada Mihail Sadoveanu nr.4, etajul 2, între data de 27.09.2022 și 30.09.2022.
Zece proprietari de teren au participat la consultanță, conform lista cu prezență anexată.
Persoana responsabilă cu organizarea consultărilor personale a fost doamna consilier Oláh Mónika.

Solicitări, observații primite din partea proprietarilor de terenuri:
1. Adresa domnului Fülöp Előd Gábor, primit prin e-mail, înregistrat cu nr. 3597/25.01.2023, prin care solicită informații referitoare la rețeaua edilitară și propune modificarea traseului drumului propus;
2. Adresa doamnei Gáll Ildikó, predat personal, înregistrat cu nr. 7154/09.02.2023, în care propune reducerea suprafeței solicitate de a trece în domeniu public
3. Adresa domnului Antal Attila și a doamnei Antal Paraschiva Ana-Maria, predat personal, înregistrat cu nr. 7191/09.02.2023, în care exprimă dezacordul privind cedarea terenurilor în domeniu public;
4 .Adresa doamnei Drost Hajnalka, predat personal, înregistrat cu nr.7189/09.02.2023, în care solicită echitabilitatea propunerii planului urbanistic zonal și reducerea terenului propus de a trece în domeniu public;
5. Adresa domnului Olti Tiberiu, primit prin e-mail, înregistrat cu nr. 5947/06.02.2023, în care solicită reducere suprafeței propuse de a trece în domeniu public în scopul realizării drumului în continuarea străzii Mikó.

Răspunsurile la cererile proprietarilor de terenuri:
1. Răspunsul dat domnului Fülöp Előd Gábor: În zona reglementată alimentarea cu apă, canalizare, gaz și electricitate a noilor parcele se va realiza prin extinderea rețelelor edilitare, în plus alimentarea cu energie electrică se va rezolva prin montarea unui post de transformare. Descrierea tehnică a modului de extindere a rețelelor edilitare este descrisă în memoriul tehnic a lucrării, pagina 25, punctul 3.6.4, atașat.
Referitor la propunere Dumneavoastră, privind modificarea traseul drumului de prelungire a străzii Mikó, Vă asigurăm, că proiectantul a urmărit principiul egalității, ca proprietarii de terenuri să contribuie proporțional la realizarea drumului.
S-a înaintat biroului de proiectarea cartea funciară actualizată, cu noul proprietar. Se va ține cont de suprafața terenului, conform cărții funciare.

Răspunsul la solicitările doamnei Gáll Ildikó Mária, doamnei Antal Paraschiva Ana-Maria, domnului Antal Attila, doamnei Drost Hajnalka, domnului Olti Tibor
2,3,4,5:
Scopul planului urbanistic zonal este definitivarea traseului drumului de legătură propus în Planul urbanistic general, aprobat prin HCL nr. 376/2018 și prelungit cu HCL nr. 346/2022, respectiv scutirea zonei de sub obligativitatea întocmirii unei reglementări urbanistice. Prevederile pe termen mediu și lung ale unui plan urbanistic zonal finanțat din fonduri publice de această dimensiune sunt mai mult pentru viitor.

Zona propusă pentru reglementare este una mai puțin obișnuită, de pe o parte este vorba despre un versant cu o pantă abruptă, de pe altă parte zonele vecine sunt deja construite. Forma și dispunerea actuală a parcelelor este, de asemenea, specifică și există diferențe de suprafață semnificative între ele. Toate acestea înseamnă, că condiționările tehnice (aliniamentul, continuitatea drumurilor) intră uneori în conflict cu aspectele de echitabilitate, pe care le susținem, și care ar consta în faptul că toți proprietarii de terenuri vor contribui într-o proporție egală la

spațiul public necesar. Din acest motiv, chiar și cu cele mai mari eforturi și cunoștințe profesionale depuse în acest sens, soluția prezentată este fezabilă, dar cu compromisuri. Prezenta propunere este rezultatul a mai multor ani de consultări și de eforturi profesionale.

Constatăm, că această soluție este totuși mai echitabilă față de cazul, când doar drumul ar fi făcut obiectul unui studiu de fezabilitate și al unui coridor de expropriere, în conformitate cu Legea nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică, necesară realizării unor obiective de interes național, județean și local, pentru că în acest caz ar fi fost trecute în domeniul public suprafețe mult mai mari, mult mai multe parcele ar fi devenit complet inutilizabile și, cu toate acestea, ar fi rămas în continuare obligația de elaborarea unui plan urbanistic zonal, care ar fi trebuit finanțat de Dumneavoastră, proprietari de terenuri.

Considerăm, că Primăria Municipiului Miercurea-Ciuc, prin faptul că s-a angajat să elaboreze un plan urbanistic zonal pentru o zonă atât de dificilă din punct de vedere tehnic, a îndeplinit și continuă să îndeplinească atât criteriile profesionale, cât și pe cele de echitabilitate.

Deoarece nu vedem o soluție mai echitabilă în acest caz, trebuie să acceptăm această opțiune ca fiind cea mai bună, evident, cu angajamentul de a oferi o **compensație justă și prealabilă pentru exproprieri, conform legislației în vigoare.**

Având în vedere că documentația de urbanism este un regulament administrativ și urbanistic, adoptarea acestuia nu înseamnă, că proprietatea Dumneavoastră va fi afectată, ci doar că reglementările urbanistice se vor modifica. Considerăm că acest lucru nu va avea efect negativ asupra valorii terenului, ci dimpotrivă, va oferi posibilitatea de a construi.

Chiar și după aprobarea planului urbanistic zonal, reparcelarea și exproprierea se va realiza ulterior, numai în urma aprobării studiului de fezabilitate în scopul realizării drumului, aprobat de către Consiliul Local.

Având în vedere că s-au respectat prevederile prevăzute de HCL nr 55/2012 privind aprobarea Regulamentului local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism și amenajarea teritoriului, etapa elaborării propunerilor fost finalizată și în urma modificărilor solicitate de mai sus se poate supune procesului de avizare a documentației "Elaborare P.U.Z subzona de legătură Jigodin-realizare drum de ocolire".

Arhitect șef
arh. Albert Sándor

Întocmit: cons. Oláh Mónika