

ARHITECTURĂ | INGINERIE | RESTAURARE | URBANISM

mun. Gheorgheni, piața Libertății, nr. 8/3, 535500, jud. Harghita

nr. de înregistrare: J19/11/2007, cod fiscal: 20442708

IBAN: RO08RNCB0152068419120001 [RON], SWIFT: RNCBROBU

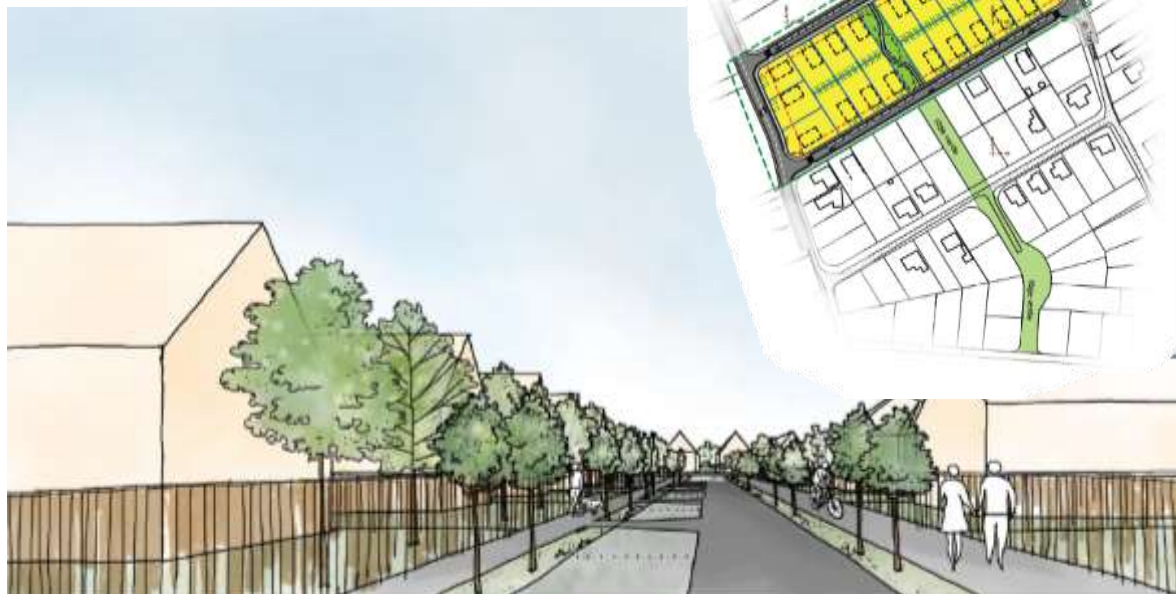
IBAN: RO33TREZ3535069XXX002461 [RON], SWIFT: TREZROBU

☎/fax: +40266363510 ☎ +40729040040 ✉ portagheorghensis@gmail.com



PROIECT NR. P 166,

FAZA PUZ



P L A N U R B A N I S T I C
Z O N A L
Z O N Ă C A S E D E L O C U I T
I N D I V I D U A L E C U R E G I M
R E D U S D E Î N Ă L Ţ I M E
M I E R C U R E A C I U C , S T R . T A N O R O K
F . N .

intravilan

B E N E F I C I A R M I H A L Y Ş T E F A N (MIERCUREA-CIUC, STR. TANOROK, NR.69),

L I S T Ă D E S E M N Ă T U R I

P R O I E C T N R . P 1 6 6

Denumirea proiectului: **PLAN URBANISTIC ZONAL**
MIERCUREA-CIUC, STR. TANOROK

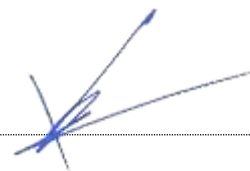
F.N.

Faza: **PUZ**

Inițiator: **MIHALY ȘTEFAN**
MIERCUREA-CIUC,
STR. TANOROK NR.69

Proiectant general: **s.c. PORTA GHEORGHENSIS s.r.l.**
GHEORGHENI, PIAȚA LIBERTĂȚII, NR.8/A,
COD 535500, JUD. HARGHITA

șef proiect: arh. KÖLLŐ MIKLÓS



proiectat, desenat: arh. GYÖRFY LÁSZLÓ-MIKLÓS



B O R D E R O U

P R O I E C T N R . P 1 6 6

Piese scrise

- Pagina de titlu
- Listă semnături
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 440 din 03.08.2023
- Avize și acorduri obținute
- Extrase de cărți funciare
- Studiu topografic
- Studiu geotehnic
- Studiu de inundabilitate
- Memoriu de prezentare
- Regulament aferent P.U.Z.

Piese desenate

- 00 Plan de încadrare în zonă
- 01 Situația existentă/ Disfuncționalități
- 02 Situație propusă / reglementări urbanistice
- 03 Respectare principii PUZ anterioare din zonă
- 04 Proprietatea terenurilor
- 05 Reglementări tehnico – edilitare
- 06 Profile transversale

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

- 1.1 Date generale
- 1.2 Obiectul lucrării
- 1.3 Surse documentare

2. Stadiul actual al dezvoltării

- 2.1 Evoluția zonei
- 2.2 Încadrarea în localitate
- 2.3 Elemente ale cadrului natural
- 2.4 Circulația
- 2.5 Ocuparea terenurilor
- 2.6 Echipare edilitară
- 2.7 Probleme de mediu
- 2.8 Opțiuni ale populației

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

- 3.1 Concluzii
- 3.2 Prevederi ale PUG
- 3.3 Valorificarea cadrului natural
- 3.4 Modernizarea circulației
- 3.5 Zonificarea funcțională-reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6 Dezvoltarea echipării edilitare
- 3.7 Protecția mediului
- 3.8 Obiective de utilitate publică

4. Concluzii- măsuri în continuare

REGULAMENT AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

- 1. Dispoziții și recomandări generale
- 2. Regului de bază privind modul de ocupare a terenurilor
- 3. Zonificare funcțională
- 4. Prevederi la nivelul subunităților funcționale

MEMORIU GENERAL

P R O I E C T N R . P 1 6 6

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

Scopul P.U.Z:

Prezentul Plan Urbanistic Zonal (PUZ) are ca scop studierea modului de rezolvare complexă a problemelor funcționale, tehnice și estetice a unei zone rezidențiale propuse în continuarea unor P.U.Z.-uri recente, în așa fel încât să exploateze potențialul terenurilor, să se înscrie în obiectivele stabilite în Planul Urbanistic General și să nu influențeze negativ contextul. P.U.Z.-ul prezent dă răspunsuri la următoarele probleme:

- rezolvarea parcelării zonei studiate, compuse din cinci terenuri inițiale;
- stabilirea condițiilor de amplasare a locuințelor/anexelor propuse;
- rezolvarea circulației / asigurarea accesului auto și pietonal la fiecare parcelă + o posibilă circulație velo;
- rezolvarea alimentării cu apă;
- rezolvarea canalizării apelor uzate;
- rezolvarea alimentării cu energie electrică.

Caracterul general al zonei

Zona studiată cuprinde terenuri în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, adiacent străzii Tanorok, cu folosința actuală de terenuri agricole, iar destinația propusă este cea de zonă rezidențială, în conformitate cu P.U.G. M-Ciuc. Zona - la scară largă - este o zonă în plină dezvoltare (cu obiective cum ar fi baza sportivă FK Csíkszereda, Lidl, Kaufland, Dedeman etc. situate la marginea unui cartier de blocuri din perioada socialistă, bordate de zone rezidențiale cu locuințe individuale, dezvoltate după anii 2000) îi conferă un potențial de dezvoltare ridicat și o atractivitate în cadrul celor care vor să se mute din bloc într-o casă cu curte într-o zonă relativ apropiată de centrul orașului. Datorită funcțiunilor diferite susmenționate, caracterul arhitectural general este variat, fără reglementări unitare și o fără o valoare deosebită.

Caracteristicile zonei studiate

Zona studiată cuprinde terenuri în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, adiacent străzii Tanorok. Situl este format din 5 loturi, proprietăți a mai mulți proprietari, după cum urmează:

- Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Bakó Béla, Sütő István/ coproprietari cu două parcele,
- Györffy Zoltán cu o parcelă,
- Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Bakó Béla /coproprietari/ cu o parcelă,
- Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Sütő István/coproprietari/ cu o parcelă.

Parcelele studiate cu folosință agricolă (teren arabil), fără arbuști și arbori, propuse spre dezvoltare și extinderea zonei rezidențiale sunt neconstruite. Loturile sunt poziționate pe un teren aproape orizontal, teren stabil fără accidente și denivelări semnificative.

Cadrul legal

Conform CU nr.440 din 03.08.2023, eliberat de Municipiul Miercurea Ciuc, această zonă este cuprinsă în Planul Urbanistic General al municipiului, în intravilan, cu destinația „zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime UL1- conform Regulament Local de Urbanism și P.U.G. aprobat”

Conform prevederilor Legii 350/2001 și Legii 50/1991 autorizarea investițiilor este condiționată de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal PUZ, cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Amplasamentul format din 5 loturi nu este reglementat din punct de vedere urbanistic, dincolo de cele precizate mai sus și folosința lor actuală este de teren arabil.

Construcțiile propuse vor fi amplasate conform Regulamentului PUZ și a parcelării reprezentate pe planșa de Reglementări urbanistice, Amenajare; pentru suprafețele studiate se va solicita avizul Oficiului de Cadastru, Geodezie și Cartografie a Județului Harghita, prin autorizația de construire se va realiza scoaterea din circuitul agricol a terenului necesar pentru construire.

Vecinătățile

Construcțiile din zonă pot fi grupate în următoarele categorii:

- cele situate la sud de amplasament sunt în general case de locuit P, P+M construite în ultimele două decenii, cu anexe gospodărești mici, în cadrul unei zone rezidențiale dezvoltate prin P.U.Z.-uri succesive. Aceste P.U.Z.-uri au avut o coerență și o continuitate, astfel rezultatul – deși casele sunt diferite ca și conformare și stil –și în cazul câtorva dintre ele putem să punem sub semnul întrebării calitatea arhitecturală - este o zonă rezidențială liniștită, care începe să prindă o valoare ambientală.
- cele situate la est, pe partea estică a străzii Tanorok sunt șure precedate de grădini agricole;
- la nord și est de amplasament se găsesc terenuri agricole. La nord, dincolo de ogoare, trebuie să remarcăm existența unui țesut rural tradițional, în care au apărut intervenții recente.

Propunerea pe scurt

Pe terenurile studiate din intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, zona Tanorok fn., jud. Harghita - se propune amplasarea de construcții cu funcțiune rezidențială (locuire). Loturile aflate în proprietatea beneficiarilor se vor reparcela conform prezentului Planului Urbanistic Zonal, cu predarea în proprietate publică a zonelor aferente circulațiilor, utilităților tehnico-edilitare și a unui spațiu verde comunitar (parc).

1.2. Obiectul PUZ

Planul Urbanistic Zonal stabilește amplasamentele construcțiilor prevăzute a se realiza în perioada imediată și viitoare, și încadrarea lor într-o soluție de ansamblu pentru întreaga zonă, corelat cu cerințele actuale economice, cu modelarea arhitectural - urbanistică și funcțională a acestei zone, potrivit mărimii, a exigențelor programului arhitectural, tradițiilor și condițiilor naturale pe care le oferă aceasta.

În funcție de opțiunea proprietarului terenurilor, și cu acordul administrației locale, se consideră necesară rezolvarea în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal a următoarelor obiective principale:

- zonificări/ organizare funcțională pentru funcțiunea de locuire rezidențială;
- asigurarea reglementării construcțiilor și amenajărilor necesare funcțiunilor propuse;
- organizarea circulației în cadrul zonei și a legăturilor cu căile de comunicații existente;
- organizarea infrastructurii tehnico/edilitare;
- stabilirea procentelor de ocupare a terenului;
- stabilirea orientărilor majore de reglementare, cu indicarea priorităților, a permisivităților și a restricțiilor care se impun.

Pentru zona studiată nu există prevederi speciale în cadrul programului de dezvoltare a localității; terenul este amplasat în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, având destinația de teren agricol (arabil) – prin PUZ se propune schimbarea categoriei de folosință în zonă destinată pentru locuire rezidențială – Lr, cu detalierea condițiilor de amplasare pentru construcțiile noi, amenajarea loturilor și rezolvarea utilităților.

1.3. Surse documentare

- Certificat de Urbanism nr.440 din 03.08.2023, eliberat de Municipiul Miercurea-Ciuc,
- extras CF nr. 59555, nr. cad. 4330, S= 4800 mp, proprietari Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Sütő István, teren arabil.
- extras CF nr. 59612, nr. cad. 59612, S= 4305 mp (lotul nr. 2), proprietar Györffy Zoltán
- extras CF nr. 57313, nr. cad. 1980, S= 4300 mp, proprietari Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Bakó Béla, teren arabil.
- extras CF nr. 59446, nr. cad. 59446, S= 3500 mp, proprietari Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Sütő István, Bakó Béla teren arabil,
- extras CF nr. 63860, nr. cad. 63860, S= 3816 mp, proprietari Mihály Stefan, Galaczi Imre-Attila, Sütő István, Bakó Béla., teren arabil,
- ridicare topo (Plan de situație) pusă la dispoziție de Mihály István,
- plan de încadrare în zonă vizat de OCPI Harghita
- PUG Miercurea-Ciuc,
- PUZ-uri zone învecinate,
- PUZ-uri anterioare pe amplasamentul vizat de prezentul PUZ.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

În cadrul Planului Urbanistic General aprobat al municipiului Miercurea-Ciuc se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale localității în condițiile respectării dreptului de proprietate și interesului public. Prevederile aferente ale RLU pentru zona în cauză UL 1 figurează ca anexe C.U.

Zona este o zonă în plină dezvoltare (cu obiective cum ar fi baza sportivă FK Csíkszereda, Lidl, Kaufland, Dedeman etc. situate la marginea unui cartier de blocuri din perioada socialistă, bordate de zone rezidențiale cu locuințe individuale, dezvoltate după anii 2000). Locuințele individuale au fost realizate în urma unor PUZ-uri succesive, care au avut în vedere dezvoltarea unui spațiu pietonal verde, după schema de mai jos:



Planul Urbanistic Zonal nou propus, corelează potențialul economic și disponibil cu aspirațiile de ordin social și economic al proprietarilor de terenuri, fiind în concordanță cu reglementările PUG și cu normele în vigoare, asigurând continuitatea funcțională, încadrarea în context și conformarea privind soluțiile tehnico edilitare ale PUZ-urilor anterioare din vecinătatea sudică.

Loturile sunt amplasate în intravilan, adiacent zonei rezidențiale, fiind accesibile din str. Tanorok, respectiv de pe un drum de câmp, respectiv prin două străzi ce leagă primele două menționate. Pentru realizarea obiectivelor propuse, solicitate de către proprietarii loturilor, se are în vedere organizarea suprafeței existente.

În aceste condiții prezenta documentație studiază și detaliază cca. 2 ha teren amplasat în intravilan, învecinându-se cu terenuri construite în intravilan și terenuri agricole - arabile, neconstruite, aflate în proprietatea unor persoane fizice.

Analiza situației existente:

Regimul juridic:

- terenuri în intravilan, cu folosință de teren arabil

Regimul economic:

- folosință actuală: terenuri libere de construcții;
- destinația: zonă de urbanizare – locuințe cu regim redus de înălțime UL1- conform RLU și PUG aprobat;
- reglementări fiscale: îndeplinirea obligațiilor fiscale față de bugetul local.

Regimul tehnic:

- destinația conform PUG aprobat –zonă UL1 / zone de urbanizare cu terenuri agricole sau fără utilizare- ce conform C.U. se va detalia prin PUZ, în corelare și cu prevederile PUZ-urilor adiacente existente;

Astfel, în vederea soluționării reglementărilor urbanistice este necesar elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal (PUZ) conform ordinului M.L.P.A.T. 37/N/08.06.2000, care să fie avizat și aprobat conform Legii 350/2001, actualizată;

- PUZ-ul se va elabora în corelare și cu prevederile PUZ-urilor adiacente existente;
- se vor include servituțiile stabilite prin PUG, precum și cele apărute ulterior sau a căror necesitate reiese din intervenția care generează PUZ;
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză spre a fi preluate și detaliate de PUZ. Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi în mod obligatoriu preluate în PUZ, detaliate și reglementate;
- se vor include reglementările PUG pentru zona în cauză UL1 anexat spre a fi preluate și detaliate de PUZ, spații verzi, parcuri, drum, rețele, canalizare, pluviale, electric, platformă gunoi, limite PUZ etc.;
- documentația PUZ va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, se va respecta legislația în vigoare, Legea 50/1991 actualizată, Legea 350/2001 privind Amenajarea Teritoriului și Urbanism, RGU nr.525/1996, normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001 inclusiv Ghid de aplicare, Regulament Local de Urbanism pentru zona în cauză UL1-anexat.

Zona nu cuprinde construcții sau alte elemente incluse în listele monumentelor istorice și nici nu intră în zona de protecție a acestora.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat, format din cinci loturi, are o așezare favorabilă, relativ ușor accesibilă, într-o zonă poziționată adiacent zonei centrale al municipiului, în vecinătatea unor zone rezidențiale. În prezent, lățimea podului de la capătul străzii Tanorok restricționează deocamdată fluxul de circulație.

Aspectul arhitectural al zonelor rezidențiale vecine este variat, dar nu neapărat reprezentativ: construcții moderne, case de locuit, regim de înălțime general P și P+1 (M), cu diverse anexe gospodărești (garaje, șoproane). Totuși, zona are o valoare ambientală. Pe partea estică a străzii Tanorok găsim gospodării tradiționale, din care –dinspre amplasament- se văd șurile precedate de grădini agricole;

2.3. Elemente ale cadrului natural și altele

Zona studiată este un teren cu relief submontan/ piemontan, cu înclinare slabă de la est spre vest, cu teren stabil, fără accidente naturale sau artificiale, pentru care se va solicita aviz al Oficiului de Cadastru, Geodezie și Cartografie al Județului Harghita, pentru realizarea construcțiilor preconizate, respectiv scoaterea terenului necesar pentru construire din circuitul agricol. Nu sunt elemente specifice, ce ar trebui luate în considerare.

Date geotehnice:

În zona terenului este în curs de realizare un studiu geotehnic. Există studii realizate în lotul parcelelor învecinate, deja reglementate de PUZ-uri anterioare.

Circulația

Zona este delimitată de două căi de circulație: str. Tanorok și un drum de câmp paralel cu aceasta, respectiv un alt drum de pământ, „perpendicular”.

Este necesară amenajarea căilor de acces de pe str. Tanorok, definirea și rezervarea căilor de acces la terenurile reparcelate, rezervarea terenurilor pentru circulații pietonale și o pistă de biciclete

Ocuparea terenurilor

În prezent în contextul studiat există o tendință de dezvoltare a construcțiilor rezidențiale, însă fără o reglementare generală urbanistică severă. Astfel au apărut în zonă construcții cu un caracter arhitectural variat, fără reglementare unitară și o valoare deosebită. Totuși, respectarea regimului de înălțime, a indicilor și indicatorilor urbanistici fac ca zona să aibă o valoare ambientală

Terenurile propuse spre dezvoltare prin PUZ în prezent sunt terenuri agricole, însă datorită poziției în cadrul localității au un potențial ridicat de valorificare.

Disfuncționalități

- căi de acces neamenajate
- lipsa rețelei tehnico- edilitare unitare
- lipsa unei strategii de amenajare unitare
- parcelar nefavorabil dezvoltărilor (fâșii agricole înguste)

Avantaje

- posibilități de racordare la rețelele tehnico-edilitare
- poziție favorabilă în localitate
- posibilitate de dezvoltare spațială

2.4. Echipare edilitară

În zona studiată nu există utilități, însă există posibilitate de racordare la sistemul comunal de apă, canalizare, rețeaua electrică și de gaze.

2.5. Probleme de mediu

Terenul nu se află în arii de protecții naturale.

Relația dintre cadrul natural și cadrul construit este una de echilibru, construcțiile propuse neinfluențând în nici un fel integritatea cadrului natural, fauna, flora terestră și acvatică, monumente ale naturii sau arii protejate (pe terenul studiat nu sunt monumente sau rezervații naturale). În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prabușiri de teren) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. De asemenea, zona nu prezintă surse de poluare a mediului înconjurător, terenul având în trecut folosință de teren arabil.

Apele pluviale provenite de pe suprafața căilor de circulații se vor colecta prin rigole amplasate la marginea carosabilului și se vor prelua în canalizare pluvială în momentul realizării acesteia.

2.6. Opțiuni ale populației

Ținând cont de dorința majorității proprietarilor terenurilor, precum și de punctul de vedere al factorilor interesați cu privire la organizarea zonei – informații culese de către proiectant – în zona studiată se optează pentru **amenajare zonă destinată pentru locuire rezidențială și organizarea terenului aferent.**

Consultarea populației este în curs de derulare.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu solicitantul prevede următoarele:

1. parcelări, zonificare, reglementare urbanistică și organizare funcțională pentru amenajarea zonei destinată funcțiunilor de locuire rezidențială;
2. prevederea unui regulament PUZ care să asigure un cadru arhitectural unitar, contextual, de calitate din care să rezulte o identitate aparte a zonei amenajate;
3. organizarea infrastructurii de accesibilitate (rutier, pietonal etc.);
4. organizarea infrastructurii tehnico/edilitare.

Construcțiile și amenajările definitive se vor amplasa cu respectarea Regulamentului PUZ, conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, cu respectarea zonelor de protecție și a celor cu interdicție de construire, aliniamentelor față de limite și stradă. Se va urmări amenajarea terenului într-un mod natural și contextual, se va crea o zonă cu o expresie unitară, care prin poziționare și organizare să ofere identitate, funcționalitate și accesibilitate ușoară pentru desfășurarea activităților propuse într-un cadru de calitate, organizat, curat și liniștit.

3.2. Prevederi ale PUG

În situația actuală în PUG-ul aprobat nu există reglementări – prevederi speciale referitoare la această zonă, fiind un teren neconstruit în intravilanul localității cu folosința actuală de teren arabil. Prin cele specificate în CU emis de Municipiul Miercurea-Ciuc, - ca un acord de principiu - se permite ca pe baza unui Plan Urbanistic Zonal, care justifică necesitatea creării cadrului legal, să se amenajeze zona pentru locuire rezidențială.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Propunerea dezvoltă o zonă cu caracter rezidențial. Prin Regulament și planșele PUZ, în funcție de poziția din cadrul zonei se prevăd plantații de arbori locali, cu rol contextual și de protecție fonică: pomi fructiferi și specii locale cu creștere medie în zona dintre case și aliniament, vegetație mixtă în zona domeniului public.

Pentru parcuri se prevăd zone de parcare cu grassbeton și se impune păstrarea unui procent de teren cu vegetație (gazon, plantații), pentru păstrarea echilibrului dintre mediul artificial și cel natural.

Prin PUZ se interzice folosirea unor materiale cu culoare stridentă sau strălucitoare, care să perturbe contextul natural.

3.4. Modernizarea circulației

Accesul la parcele se va realiza prin două străzi secundare ramificate perpendicular din str. Tanorok / respectiv din drumul de pământ paralel cu aceasta. Aceste străzi interioare vor avea lățimea de 13 și 12 m, cu două benzi de circulație în două sensuri (cu lățime de 3/3,5 m), trotuare pe amândouă laturi de câte 2 m, încorsetate de fâșii de spații verzi (cu lățime de 1,3/0,8 m). Pe strada Tanorok pe una dintre laturi, pe lângă trotuar este prevăzută și o bandă pt. bicicliști (cu o lățime de 1,5 m.) Suprafețele de rulaj sunt prevăzute cu îmbrăcăminte asfaltică, borduri de piatră sau beton, trotuarele cu pavaje (naturale sau beton), parcările cu grassbeton (îmierbat).

Pentru căile de acces din interiorul parcelelor se propun alei naturale, pavate cu dale îmierbate/piatră naturală pentru legătura între clădirile propuse și circulația principală.

3.5. Zonificarea funcțională- reglementări, bilanț teritorial, indicatori și indici urbanistici

În cadrul PUZ se propune schimbarea funcțiunii predominante a zonei, în – **zonă rezidențială cu locuințe individuale** - zonă destinată pentru locuire rezidențială, cu eventuale activități conexe, cum ar fi: servicii (comerț, ateliere, mici manufacturi nepoluante ce nu depășesc scara unei gospodării din zonă și nu produc poluare fonică și vizuală în contextul urbanistic al zonei), circulații și spații verzi.

Se admit următoarele funcțiuni complementare:

- Servicii aferente funcțiunii de locuire, prestări și servicii, sport-turism, sănătate și asistență socială, cu următoarele condiții:
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 120 mp;
 - să nu producă poluare fonică sau chimică;
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.
- -Învățământ și educație cu respectarea următoarelor condiții:
 - satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii;
 - elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
 - pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Prin proiect se realizează o zonificare funcțională pentru activitatea principală (locuire). Amplasarea construcțiilor și amenajările definitive se va realiza cu respectarea Regulamentului PUZ, conform zonificării și organizării funcționale, marcate ca perimetre construibile în planșele desenate, cu respectarea zonelor de protecție și a aliniamentelor față de limite și stradă.

Bilanț teritorial comparativ

Zonificare funcțională	suprafață existentă		suprafață propusă	
F - Zonă cu funcțiune nereglementată, din care:				
Terenuri agricole aflate în intravilan	20721 mp	(100,0%)	0 mp	(0,0%)

Lr - Locuire rezidențială, din care:

Suprafață construibilă (conform 35% POT/parcelă)	0 mp	(0,0%)	4884 mp	(23,6%)
Zonă cu vegetație îngrijită și amenajată	0 mp	(0,0%)	11428 mp	(55,2%)

P - Spații plantate, din care

Spațiu verde public	0 mp	(0,0%)	2022 mp	(9,8%)
---------------------	------	--------	---------	--------

C - Căi de comunicație, din care:

Circulație auto	0 mp	(0,0%)	1417 mp	(6,8%)
Pistă de biciclete	0 mp	(0,0%)	108 mp	(0,5%)
Circulație pietonală / trotuar	0 mp	(0,0%)	862 mp	(4,2 %)

TOTAL	20721 mp	(100.0%)	20721 mp	(100.0%)
--------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------

Indicatori și indici urbanistici

Pentru caracterizarea modului de utilizare a terenului se stabilesc valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (P.O.T) și coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.). Procentul de ocupare a terenului (P.O.T) exprimă raportul dintre suprafața ocupată la sol de clădiri și suprafața terenului aferent considerat, și **nu va depăși 30%**. Coeficientul de utilizare al terenului (C.U.T) exprimă raportul dintre suprafața desfășurată a clădirilor și suprafața terenului aferent considerat și va fi **maxim 0,6**.

P.O.T. max = 30%; C.U.T. max = 0,6; Regim max. de înălțime = P+M;

Valorile acestor indici s-au stabilit în funcție de obiectivele PUZ, reglementările de urbanism specifice (destinația clădirilor, regimul de înălțime etc.) care sunt menționate în Regulament aferent P.U.Z.

În condițiile date de sit, în vecinătățile zonei există posibilitatea de extindere în viitor spre nord și vest, existând în prezent terenuri libere, neamenajate, (terenuri arabile) pe care se pot amplasa în viitor construcții pentru locuire sau servicii care se vor învecina cu zona reglementată în cadrul prezentei lucrări.

Criterii de proiectare pentru situl prezent și alte amenajări viitoare în zonă:

- se va urmări o amenajare contextuală, organizată atât dpdv. urbanistic cât și arhitectural, cu caracter și identitate;
- se va urmări principiul adaptării la contextul existent – în speță la PUZ-urile din etapele anterioare situate la sud de amplasament (prin volum, caracter, materiale, indicatori urbanistici);
- se vor respecta aliniamentele definite;
- clădirile se vor amplasa izolate, într-o dispunere pavilionară;
- regimul de înălțime nu va depăși media înălțimii construcțiilor din vecinătăți (P+M);
- se prevăd spații plantate contextuale, vegetație joasă și arbori specii locale

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

În zona studiată nu există utilități, dar există posibilitate de racordare la sistemele edilitare de apă potabilă, canalizare, rețeaua electrică și de gaze. Proiectul prevede extinderea rețelelor susmenționate până la zona studiată. Încălzirea construcțiilor se va realiza cu sisteme individuale, centrale termice proprii în rețea închisă. Gestionarea apelor pluviale se va realiza prin rezervarea de suprafețe de teren cu vegetație, păstrând prin regulament suprafețe cu capacitate ridicată de absorbție. Până la realizarea rețelei de canalizare de apă pluvială, apele pluviale provenite de pe suprafața căilor de circulații se vor colecta prin rigole și se vor scurge conform pantei naturale actuale, fără schimbarea acesteia.

Colectarea deșeurilor menajere se va realiza în recipiente destinate numai acestui scop și fiind transportate la un depozit de deșeuri menajere autorizat, prin unități specializate pentru care se va plăti regie.

3.7. Protecția mediului

În cadrul prezentului PUZ se iau în considerare necesitățile de protecție a mediului, și se propun măsuri de prevenire și protecție, conform normelor în vigoare.

Amenajările și construcțiile propuse se vor amplasa urmărind afectarea minimă a terenului. Pentru a păstra integritatea peisajului se vor planta zone verzi organizate, conform zonificare PUZ.

3.8. Obiective de utilitate publică

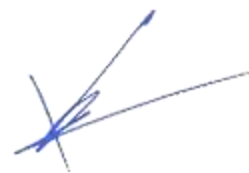
În dezvoltarea utilităților publice o prioritate o constituie dezvoltarea sistemului tehnico edilitar și realizarea sistemului de circulații / căile interioare de acces. Terenurile studiate au în total o suprafață de 27130 mp, fiind compuse din 5 parcele agricole.

În funcție de propunerile de amplasare a noilor obiective a fost determinată circulația terenurilor între deținători: după parcelare terenurile rezervate construirii vor rămâne în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice beneficiarii PUZ, cu posibilitate de vânzare - cumpărare sau schimbare de teren între persoane fizice sau juridice. Terenurile rezervate căilor de circulație și spațiului public vor fi predate în domeniul public al municipiului, administrate de Municipiul Miercurea-Ciuc.

3.9. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal s-a realizat în concordanță cu cadrul conținut al documentațiilor de urbanism și amenajarea teritoriului aprobat de Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului.

În stabilirea categoriilor de intervenție, a reglementărilor și restricțiilor impuse s-a ținut cont de încadrarea în Planul Urbanistic General aprobat al municipiului M-Ciuc, de circulația și de tipul de proprietate al terenurilor și opțiunea proprietarilor acestora. După aprobarea în Consiliul Local, Planul Urbanistic Zonal va fi cuprins în cadrul P.U.G.- ului la actualizarea acestuia.



Gheorgheni,

șef proiect: dr. arh. Köllő Miklós

decembrie 2023

Specialist RUR pentru domeniile D, E, G₆
Expert atestat MC pentru domeniile restaurare arhitectură, urbanism istoric,
Specialist atestat pentru inventariere, cercetări și studii istorice.