

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumire documentație: Plan Urbanistic Zonal – Introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial

Amplasament: Municipiul Miercurea-Ciuc, județul Harghita – extravilan, zona nordică a municipiului

Număr proiect: 1978/2024

Faza proiectului: PUZ – plan urbanistic zonal

Beneficiarul documentației: Municipiul Miercurea-Ciuc

Elaboratorul documentației: S.C. ARHITECTURA S.R.L., Miercurea-Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19, 530110, județul Harghita.

Elaborator: arh. Albert Martin și arh. László Beáta

Situația juridică a terenului: Terenurile studiate sunt înscrise în 100 de poziții distincte în cartea funciară, aflate în proprietatea Municipiului Miercurea-Ciuc, HARVIZ, Electrica și ANIF. Majoritatea sunt neconstruite, cu funcțiune preponderent agricolă (fâneată), și sunt evidențiate în lista de mai jos:

Nr.crt	Nr. CF	Beneficiar	Suprafata(mp)
1	69023	M-Ciuc - Drum	10386.00 mp
2	69044	Harviz - M-Ciuc	1026.00 mp
3	69050	M-Ciuc - TEREN PUZ	280664.00 mp
4	69051	Harviz - M-Ciuc	968.00 mp
5	69056	Harviz - M-Ciuc	1062.00 mp
6	69089	Harviz - M-Ciuc	1007.00 mp
7	69090	Harviz - M-Ciuc	958.00 mp
8	69091	Harviz - M-Ciuc	249.00 mp
8	69173	M-Ciuc - Drum	37.00 mp
9	69188	Electrica	2.00 mp
10	69189	Electrica	2.00 mp
11	69191	Electrica	2.00 mp
12	69192	Electrica	2.00 mp
13	69205	Electrica	1.00 mp
14	69206	Electrica	2.00 mp
15	69207	Electrica	1.00 mp
16	69209	Electrica	2.00 mp
17	69211	Electrica	1.00 mp
18	69213	Electrica	1.00 mp
19	69214	Electrica	2.00 mp
20	69216	Electrica	1.00 mp
21	69217	Electrica	2.00 mp

Elaborare plan urbanistic zonal – introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial – Miercurea-Ciuc

22	69232	M-Ciuc - TEREN PUZ	85049.00	mp
23	69233	M-Ciuc - TEREN PUZ	115677.00	mp
24	69242	M-Ciuc - Drum	924.00	mp
25	69243	M-Ciuc - TEREN PUZ	221909.00	mp
26	69244	M-Ciuc - Drum	8902.00	mp
27	69270	Electrica	1.00	mp
28	69272	Electrica	1.00	mp
	69294	Electrica	2.00	mp
29	69297	Electrica	3.00	mp
30	69300	ANIF	7306.00	mp
31	69325	ANIF	874.00	mp
32	69392	M-Ciuc - Drum	1326.00	mp
33	69394	M-Ciuc - TEREN PUZ	26191.00	mp
34	69416	ANIF	894.00	mp
35	69419	Harviz - M-Ciuc	1057.00	mp
36	69420	Harviz - M-Ciuc	108.00	mp
37	69425	M-Ciuc - TEREN PUZ	87987.00	mp
38	69428	M-Ciuc - TEREN PUZ	53839.00	mp
39	69434	ANIF	3037.00	mp
40	69446	ANIF	2721.00	mp
41	69447	ANIF	3438.00	mp
42	69448	ANIF	797.00	mp
43	69466	ANIF	1870.00	mp
44	69467	ANIF	1078.00	mp
45	69468	ANIF	1695.00	mp
46	69469	ANIF	6122.00	mp
47	69470	ANIF	2199.00	mp
48	69471	ANIF	1466.00	mp
49	69472	ANIF	1247.00	mp
50	69473	ANIF	979.00	mp
51	69474	ANIF	1147.00	mp
52	69475	M-Ciuc	57293.00	mp
53	69485	M-Ciuc - Drum	928.00	mp
54	69493	Electrica	3.00	mp
55	69507	Electrica	1.00	mp
56	69508	Electrica	2.00	mp
57	69509	Electrica	1.00	mp
58	69510	Electrica	2.00	mp
59	69511	Electrica	1.00	mp
60	69512	Electrica	1.00	mp
61	69513	Electrica	1.00	mp
62	69514	Electrica	3.00	mp
63	69515	Electrica	1.00	mp
64	69516	Electrica	1.00	mp
65	69517	Electrica	2.00	mp

66	69518	Electrica	1.00 mp
67	69519	Electrica	1.00 mp
68	69521	Electrica	1.00 mp
69	69522	Electrica	1.00 mp
70	69523	Electrica	2.00 mp
71	69524	Electrica	1.00 mp
72	69525	Electrica	1.00 mp
73	69526	Electrica	1.00 mp
74	69527	Electrica	2.00 mp
75	69528	Electrica	1.00 mp
76	69529	Electrica	1.00 mp
77	69530	Electrica	1.00 mp
78	69531	Electrica	1.00 mp
79	69532	Electrica	6.00 mp
80	69533	Electrica	6.00 mp
81	69536	Electrica	2.00 mp
82	69537	Electrica	2.00 mp
83	69538	Electrica	2.00 mp
84	69539	Electrica	2.00 mp
85	69540	Electrica	1.00 mp
86	69541	Electrica	3.00 mp
87	69542	Electrica	2.00 mp
88	69543	Electrica	2.00 mp
89	69544	Electrica	2.00 mp
90	69545	Electrica	2.00 mp
91	69564	Electrica	1.00 mp
92	69565	Electrica	2.00 mp
93	69566	Electrica	1.00 mp
94	69567	Electrica	1.00 mp
95	69568	Electrica	2.00 mp
96	69569	Electrica	1.00 mp
97	69570	Electrica	1.00 mp
98	69571	Electrica	6.00 mp
99	69572	Electrica	6.00 mp
100	69573	Electrica	6.00 mp
101	69585	Electrica	2.00 mp
102	69586	Electrica	2.00 mp
103	69587	Electrica	2.00 mp
104	69588	Electrica	2.00 mp
105	69589	Electrica	2.00 mp
106	69590	Electrica	2.00 mp
107	69593	M-Ciuc - Drum	102.00 mp
108	69594	M-Ciuc - Drum	223.00 mp
		TOTAL	994875.00 mp

Categoria de folosință: Fâneță, drum, canal, curți construcții teren liber – conform extraselor CF.

Suprafața și poziționarea în UAT: Suprafața totală a zonei studiate este de **994.875 mp** (99,49 ha). Terenul se află în extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, în partea nordică a localității, în imediata vecinătate a limitei administrative.

Poziționare în raport cu ariile naturale protejate: Amplasamentul se află în **zona de protecție a sitului Natura 2000 ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului**, fără a intra în limitele stricte ale ariei. Investiția propusă va respecta prevederile legale privind conservarea habitatelor și va fi însoțită de avizul autorităților competente pentru protecția mediului.

Acte și documente de fundamentare:

- Extras de Carte Funciară pentru toate parcelele implicate
- Certificat de Urbanism nr. 689/22.10.2024, emis de Primăria Miercurea-Ciuc
- Aviz de oportunitate nr. 07/27.11.2024, emis de Primăria Miercurea-Ciuc
- Studiu geotehnic nr. 5515/2024, elaborat de AZOLIB S.R.L. – Miercurea-Ciuc
- Ridicare topografică elaborate de I.I. Fodor E. Ferenc – Miercurea-Ciuc, avizată de OCPI Harghita
- Documentații anterioare: PUG Miercurea-Ciuc aprobat prin HCL nr. 376/2018, valabilitate prelungită prin HCL nr. 346/2022.

1.2. Descrierea investiției

Investiția propusă constă în elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal care să reglementeze introducerea în intravilan a unei suprafețe de 994.875 mp, situată în extravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, în vederea realizării unui **parc industrial** cu funcțiuni economice, de producție, depozitare și logistică.

Zona propusă pentru dezvoltare se află în partea nordică a orașului, cu acces din strada Rét și strada Harghita, pe un teren compact, **preponderent liber de construcții**, utilizat în prezent ca **fâneță, canal, drum și curți construcții**. Conform cărților funciare și bilanțului teritorial existent, pe amplasament se regăsesc și **construcții în suprafață totală de 251 mp** (reprezentând aproximativ 0,03% din total), **construcții industriale și edilitare**, care urmează a fi dezafectate sau integrate în noile reglementări, după caz.

Prin acest demers se urmărește:

- valorificarea unui teren neutilizat aflat în proprietate publică sau în administrarea unor instituții ale statului (Municipiul Miercurea-Ciuc, ANIF, HARVIZ, Electrica);
- crearea unui cadru urbanistic coerent și predictibil pentru atragerea de investiții private;
- dezvoltarea infrastructurii tehnico-edilitare în zona de nord a municipiului;
- susținerea dezvoltării economice locale prin atragerea de noi locuri de muncă.

Parcul industrial va cuprinde:

- platforme industriale pentru construcții noi cu regim mic de înălțime (P+E);
- căi de acces și infrastructură de transport intern;
- zone de spații verzi plantate și perdele de protecție;

- zonă de gospodărie comunală;
- rețele edilitare de apă, canal, gaze și electricitate;
- zonă tehnologică specifică activităților de colectare, sortare, reciclare și logistică.

Documentația de urbanism reglementează regimul juridic, economic și tehnic al terenului, asigurând integrarea acestuia în intravilan și în rețeaua urbană a municipiului.

Ținând cont de concluziile studiului geotehnic, în zona propusă există straturi de turbă, cu caracteristici improprii pentru fundare directă. Aceste condiții impun soluții tehnice adecvate pentru execuția construcțiilor, precum înlocuirea terenului slab prin perne de balast, stabilizarea solului și sistematizarea verticală cu controlul apelor subterane.

În concluzie, investiția propusă este una strategică pentru Municipiul Miercurea-Ciuc, contribuind la extinderea funcțională a orașului și dezvoltarea unei zone industriale sustenabile, compatibilă cu tendințele actuale de planificare teritorială și protecție a mediului.

2. SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei studiate

Zona analizată prin prezentul PUZ se află în partea de nord a municipiului Miercurea-Ciuc, într-o zonă periurbană caracterizată de terenuri agricole (preponderent fâneață), căi de acces secundare, șanțuri de desecare și prezența unor instalații edilitare de tip tehnologic. În lipsa unor investiții majore în ultimele decenii, zona nu a cunoscut un proces de urbanizare semnificativ, fiind menținută în extravilan.

Terenul propus pentru reglementare se învecinează cu teritoriul intravilan existent, aflat în extindere lentă spre nord, și beneficiază de accesibilitate rutieră prin strada Harghita și strada Rét, străzi care fac legătura cu zona industrială și platformele logistice existente din vestul municipiului. În ultimii ani, dezvoltarea infrastructurii edilitare și existența rețelelor de transport în apropiere au determinat interes crescut din partea autorităților locale pentru urbanizarea coerentă a acestui sector.

În trecut, zona a avut un caracter agricol, fiind utilizată pentru pășunat și fânețe. O parte din terenuri sunt traversate de șanțuri de drenaj, în prezent colmatate sau parțial nefuncționale, dovadă a unei amenajări hidrotehnice rudimentare, realizate în scop de desecare. Totodată, în cadrul fondului funciar apar și parcele identificate cu destinația "curți construcții", precum și mici construcții edilitare sau industriale.

Zona este astfel caracterizată de o **evoluție stagnantă din punct de vedere urban**, cu potențial de transformare accelerată prin reconversie funcțională. Prezentul PUZ intervine ca o etapă esențială în acest proces de reactivare a unei zone urbane periferice prin funcțiuni economice moderne și prin dotarea cu infrastructura necesară dezvoltării industriale durabile.

2.2. Vecinătățile terenului

Terenul studiat prin documentația de urbanism este amplasat în extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, în partea de nord a localității, într-o zonă cu utilizare agricolă și tehnică, lipsită de construcții semnificative.

Vecinătățile directe ale amplasamentului sunt următoarele:

- **la nord** – terenuri libere de construcții în extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc;
- **la sud** – drum de câmp existent și terenuri reglementate prin Plan Urbanistic Zonal aprobat cu H.C.L. nr. 377/2024;
- **la est** – drum existent;
- **la vest** – terenuri libere de construcții în extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc și traseul **drumului de ocolire al municipiului Miercurea-Ciuc**, aflat în curs de elaborare.

Amplasamentul nu se învecinează cu zone de locuire, ceea ce permite propunerea unei funcțiuni industriale fără conflicte de utilizare a terenului sau riscuri de incompatibilitate funcțională.

Poziționarea terenului într-o zonă periferică, neocupată de funcțiuni sensibile și conectată la rețeaua rutieră principală, oferă premise favorabile pentru dezvoltarea unei zone industriale fără impact negativ asupra zonelor rezidențiale existente.

2.3. Încadrare în P.U.G. și alte documentații de urbanism

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea-Ciuc, aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018 și cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 346/2022, terenul studiat se află în **extravilan**, având categoria de folosință fâneată, drum, canal și curți construcții. Funcțiunea urbanistică actuală nu este reglementată prin P.U.G., iar zona nu este inclusă în limitele intravilanului, motiv pentru care este necesară elaborarea unei documentații de tip P.U.Z.

La **sud**, zona se învecinează cu terenuri reglementate prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin **H.C.L. nr. 377/2024**, care stabilește funcțiuni de **instituții și servicii**. În această zonă este propusă **amenajarea unui teren de karting (gokart)**, ca parte a unui ansamblu de recreere și servicii tehnologice specializate, ce contribuie la diversificarea funcțională a nordului municipiului.

Terenul studiat se află, de asemenea, în proximitatea traseului **drumului de ocolire al municipiului Miercurea-Ciuc**, aflat în curs de planificare, ceea ce oferă o perspectivă strategică asupra accesibilității viitorului parc industrial, cu conectivitate rapidă la rețelele de transport naționale și regionale.

Prin prezentul P.U.Z. se propune:

- extinderea limitei intravilanului municipiului;
- introducerea în intravilan a terenurilor studiate în vederea realizării unei **zone industriale**;
- stabilirea reglementărilor urbanistice detaliate privind funcțiunea, indicatorii urbanistici, accesele și echiparea edilitară;
- integrarea funcțională a viitorului parc industrial în dezvoltarea coerentă a zonei de nord a municipiului.

Documentația de față se înscrie astfel într-un **proces etapizat de urbanizare a zonei periurbane nordice a municipiului**, prin funcțiuni complementare – economice, tehnologice și de agrement – compatibile și reciproc susținătoare.

2.4. Elemente ale cadrului natural

Zona studiată este situată în partea nordică a Municipiului Miercurea-Ciuc, în cadrul depresiunii intramontane a Ciucului de Mijloc, pe terasa de 12 metri a versantului drept al râului Olt. Relieful este **aproape plan**, cu **diferențe de nivel ne semnificative**, fapt ce favorizează lucrările de sistematizare și execuție.

Sol și stratificație

Conform studiului geotehnic nr. 5515/2024, terenul prezintă o stratificație specifică zonelor aluvionare joase, caracterizată prin:

- **sol vegetal (0,3–0,6 m grosime);**
- **straturi de turbă brună**, cu grosimi variabile între 0,5 m și 1,5 m;
- **argile prăfoase sau nisipoase** cu rezistență slabă la fundare;
- **strat de pietriș** la adâncimi de 2,5–4,0 m, corespunzător unui material portant.

Straturile de turbă și argile slabe nu sunt adecvate pentru fundare directă, necesitând soluții tehnice de consolidare (ex. perne de balast, înlocuire material, epuismențe).

Apă subterană

Nivelul apei freatice a fost interceptat în toate forajele, situându-se în intervalul **2,7 – 3,4 m**, cu apă sub presiune care poate urca local până la 0,6 – 0,8 m de la suprafață. Stratul de turbă este saturat frecvent, iar apele meteorice tind să stagneze. Prezența apei impune **soluții speciale de drenaj și epuismențe temporare** la execuția lucrărilor.

Climă

Zona este caracterizată de un **climat continental de depresiune intramontană**, cu următoarele caracteristici:

- temperatura medie anuală: **4–6 °C**;
- precipitații anuale: **aproximativ 540 mm**, cu un maxim în iunie;
- îngheț: **160–165 zile/an**, cu adâncimea maximă de îngheț de **1,0–1,1 m** (STAS 6054-77).

Vânturile dominante sunt slabe (0–10% frecvență), cu o presiune de referință de **0,6 kPa**, conform NP 082/2004.

Seism

Amplasamentul se încadrează într-o zonă cu **accelerarea seismică $a_g = 0,20$ g**, și **perioada de colț $T_c = 0,7$ s**, conform Codului de proiectare seismică P100-1/2013.

Riscuri naturale

Conform studiului geotehnic și prevederilor Legii nr. 575/2001 privind Planul de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a V-a, zona are următorul profil de risc:

- **Cutremure:** risc moderat, zonă seismică cu $a_g = 0,20$ g;
- **Inundații:** risc redus, terenul nu este afectat de inundații semnificative, fiind la distanță de râul Olt și prevăzut cu șanțuri de desecare (unele colmatate);
- **Alunecări de teren:** risc foarte redus, datorită reliefului plan și lipsei pantelor semnificative;

- **Incendii subterane:** istoric de **autoaprindere a turbei** în perimetre din bazinul Ciucului, inclusiv în proximitatea amplasamentului, din cauza scăderii nivelului freatic și oxidării stratului de turbă. Este necesară monitorizarea și eventuale măsuri preventive (umectare, izolare focare)

2.5. Rețele și echipamente edilitare existente

Terenul studiat nu este echipat în totalitate cu rețele edilitare, însă se află în **apropierea unor infrastructuri tehnico-edilitare majore**, ceea ce permite extinderea și conectarea ulterioară a rețelelor la zona reglementată.

Alimentare cu apă rece

Terenul studiat nu este echipat în prezent cu rețele edilitare de alimentare cu apă potabilă. Extinderea rețelei centralizate de alimentare cu apă este posibilă de la strada Harghita. La o distanță de aproximativ 800 m, pe strada Harghita, se află cea mai apropiată conductă de apă, executată din PEHD, cu diametrul de 219 mm și presiune nominală PN10 bar. Această conductă are capacitatea de a asigura debitele de calcul necesare pentru consum menajer, industrial și pentru alimentarea cu apă în caz de incendiu a viitorilor consumatori din zona studiată.

Canalizare menajeră

Terenul studiat nu dispune de rețele edilitare de canalizare menajeră. Cel mai apropiat punct de racord pentru evacuarea apelor uzate menajere este localizat pe strada Rét, la o distanță de aproximativ 500 m în direcția străzii Harghita. Acesta poate prelua apele menajere provenite de la viitorii utilizatori ai zonei.

Canalizare pluvială

În prezent, zona studiată nu este echipată cu o rețea stradală/municipală de canalizare pluvială, iar pe strada Rét nu există un sistem de colectare a apelor pluviale. Pe amplasament există însă canale de desecare la suprafață, orientate pe direcții multiple, cu rol de drenaj gravitațional al apelor de suprafață și subterane. Aceste canale fac parte din infrastructura hidrotehnică aferentă zonei joase și se vor păstra în totalitate, fiind supuse lucrărilor de decolmatare.

Apele pluviale provenite de pe suprafețele carosabile (străzi, parcări) vor fi colectate printr-un sistem subteran de canalizare, cu guri de scurgere, și vor fi evacuate prin pompare într-un lac artificial ce va fi amenajat în centrul de greutate al zonei studiate.

Înainte de deversarea în bazinul de retenție, apele pluviale colectate de pe suprafețele carosabile vor fi trecute printr-un separator subteran de hidrocarburi, în vederea epurării preliminare.

Energie electrică

Pe amplasament se află **echipamente de distribuție aparținând FDEE Electrica**, identificate în planșa de situație existentă. Sunt prezente posturi și trasee de cabluri aeriene 20 kV și 110 kV, pentru care se propune menținerea unor **zone de protecție tehnologică**.

Gaze naturale

În zonă **nu există rețea de distribuție gaze naturale**, însă traseele cele mai apropiate sunt în zona sudică a municipiului și pot fi extinse etapizat. Soluția tehnică va fi stabilită prin avizele furnizorului de utilități și studii de specialitate.

Telecomunicații

Rețelele de comunicații nu sunt prezente pe amplasament, dar pot fi extinse pe baza cererii investitorilor și în funcție de soluțiile de infrastructură stabilite prin PUZ.

Canal de desecare

Pe amplasament este prezent un **canal de desecare aflat în administrarea ANIF**, care traversează perimetrul PUZ pe direcții multiple, segmentând terenul. Acesta are rol de drenaj gravitațional pentru apele de suprafață și subterane, fiind parte integrantă a infrastructurii hidrotehnice de zonă joasă. Se păstrează cu regim de protecție și acces tehnologic, fără a fi considerat zonă verde urbană.

2.6. Circulația și accesibilitatea

Zona studiată beneficiază de o **accesibilitate rutieră favorabilă**, fiind situată între două artere existente: **strada Harghita** și **strada Rét**, care asigură legătura cu sudul municipiului și cu zona industrială activă. În prezent, accesul pe teren se face prin drumuri de câmp sau drumuri tehnologice neamenajate, utilizate preponderent pentru exploatarea agricolă a terenurilor.

Documentația de urbanism propune realizarea unei **rețele de circulație interioară** dimensionată pentru trafic greu, care va asigura:

- conectarea funcțională între zonele platformei industriale;
- legătura cu trama stradală urbană existentă;
- asigurarea accesului pentru utilități și intervenții de urgență.

Se propun următoarele tipuri de căi de comunicație:

- **drumuri de incintă cu profil carosabil de 7,00 – 9,00 m**, adaptate pentru transport industrial;
- **trotuare și piste de biciclete** pe principalele trasee de acces;
- **zone de protecție** față de drumurile tehnologice și traseul drumului de ocolire al municipiului, aflat în curs de planificare.

La vestul amplasamentului este rezervată o **zonă de protecție de 50 m** pentru **drumul de ocolire al Municipiului Miercurea-Ciuc**, proiect aflat în fază de documentație, care va deservi în perspectivă și zona industrială propusă.

Toate accesele vor fi realizate conform legislației privind siguranța rutieră, având în vedere tipul de trafic specific zonei industriale și necesitatea integrării în rețeaua de transport locală și județeană (E578, DN12).

2.7. Ocuparea terenurilor, regimuri ale proprietății și ale construcțiilor existente

Terenul studiat are o suprafață totală de **994.875 mp**. Din punct de vedere al ocupării fizice și funcționale, terenul este **preponderent liber de construcții**, cu utilizări agricole sau tehnico-edilitare.

Bilanț teritorial existent:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	994875,00 mp	100,00 %
Canal ANIF	36870,00 mp	3,71 %
Drum	22828,00 mp	2,29 %
Construcții	251,00 mp	0,03 %
Teren liber	934926,00 mp	93,97 %
P.O.T. GLOBAL ($SC/S_{\text{teren}} \times 100$)		0,00 %
C.U.T. GLOBAL (SC/S_{teren})		0,00

Construcțiile existente sunt puține la număr, cu caracter **tehnic-edilitar sau industrial**, și sunt localizate în general pe parcele aparținând unor instituții (Electrică, HARVIZ, ANIF). Regimul de înălțime este **parter (P)**, iar starea lor tehnică este în general precară.

Majoritatea construcțiilor existente urmează a fi:

- **păstrate și integrate**, în măsura în care se dovedesc compatibile cu noile reglementări funcționale.

Din punct de vedere al regimului juridic:

- terenurile se află în **proprietatea publică a Municipiului Miercurea-Ciuc**, dar și în administrarea unor instituții de utilitate publică (Electrică, ANIF, HARVIZ);
- situația juridică este clarificată, cu identificarea tuturor parcelelor implicate în lista anexată la documentație și în planșa de situație existentă.

În prezent, **terenul nu este ocupat în mod urban**, având **POT = 0%** și **CUT = 0**. Prin prezenta documentație se propune stabilirea de **indicatori urbanistici și reglementări specifice pentru o zonă industrială planificată**, cu caracter durabil și adaptată cerințelor economice actuale.

2.8. Probleme de mediu și riscuri naturale

Amplasamentul studiat se află în **zona de influență a ariei naturale protejate Natura 2000 – ROSPA0034 Depresiunea și Munții Ciucului**, zonă de protecție avifaunistică desemnată conform Directivei 2009/147/CE privind conservarea păsărilor sălbatice. Această proximitate implică respectarea prevederilor legale privind evaluarea impactului asupra mediului și a biodiversității, precum și necesitatea obținerii unui **punct de vedere de la Agenția pentru Protecția Mediului**, în etapa de reglementare a investiției.

Zona studiată nu este afectată în mod direct de surse majore de poluare sau de activități cu impact semnificativ asupra mediului. Cu toate acestea, terenul prezintă o serie de particularități care necesită măsuri de protecție și prevenție în contextul dezvoltării industriale propuse.

Probleme de mediu identificate:

- **Prezența stratului de turbă** în grosimi variabile (0,5 – 1,5 m), cu un conținut organic ridicat (~85%) și o capacitate mare de reținere a apei, ceea ce impune precauții în execuția lucrărilor pentru a evita contaminarea sau degradarea solului și a apelor subterane.

- **Șanțuri de desecare colmatate**, cu rol în drenajul natural al zonei, aflate în stare de nefuncționare parțială. Acestea trebuie reabilitate sau înlocuite printr-un sistem coerent de gestionare a apelor pluviale și de protecție a stratului freatic.
- Necesitatea unor **măsuri de sistematizare verticală și impermeabilizare controlată**, pentru a preveni infiltrarea apelor uzate sau contaminarea pânzei freatice în cazul unor activități industriale cu potențial de risc.

Toate măsurile de intervenție vor respecta legislația în vigoare privind protecția mediului și vor face obiectul evaluării de impact în etapele ulterioare de autorizare.

Riscuri naturale

Conform studiului geotehnic și reglementărilor P.A.T.N. – Secțiunea a V-a (Legea nr. 575/2001), zona se încadrează în următorul profil de risc natural:

- **Cutremure:** zonă cu risc seismic moderat, accelerare seismică $a_g = 0,20 \text{ g}$ și $T_c = 0,7 \text{ s}$ (conform P100-1/2013); lucrările de construcții vor respecta normele seismice în vigoare;
- **Inundații:** risc scăzut, zona nu este expusă în mod direct la inundații, datorită distanței față de râul Olt și poziției relativ ridicate față de cotele de viitură. Totuși, acumulările temporare de apă în stratul de turbă necesită un sistem de drenaj eficient;
- **Alunecări de teren:** risc foarte redus, relieful este plan, fără pante semnificative sau instabilitate geologică;
- **Autoaprinderea turbei:** fenomen semnalat în perimetre apropiate din bazinul Ciucului, în special în perioade de secetă și oxidare prelungită a turbei, cu istoric documentat în zone precum Siculeni sau Mădăraș. Se recomandă monitorizarea umidității și izolarea eventualelor focare în cazul apariției unor astfel de fenomene.

2.9. Opțiunile populației

Documentația se află în faza de elaborare și va parcurge **procedura de informare și consultare a publicului**, conform **Ordinului MDRT nr. 2701/2010**, publicat în Monitorul Oficial nr. 47/19.01.2011. Această etapă este esențială pentru integrarea punctelor de vedere ale celor direct afectați de reglementările propuse.

După finalizarea documentației, procedura va fi declanșată în conformitate cu reglementările legale și va include:

- **afișarea publică a anunțului privind elaborarea P.U.Z.** în loc vizibil pe amplasament;
- **identificarea și notificarea proprietarilor** ale căror imobile sunt direct afectate de propuneri;
- **colectarea și analizarea observațiilor** transmise de public, cu răspunsuri motivate;
- **informarea în scris a celor care au transmis opinii**, în legătură cu modul în care au fost tratate observațiile.

În etapa de aprobare a documentației, consultarea publicului va fi realizată în conformitate și cu:

- **Legea nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică;

- **Legea nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Elaborarea prezentului Plan Urbanistic Zonal are la bază următoarele studii și documente tehnice de fundamentare:

- **Ridicare topografică**, întocmită de I.I. Fodor E. Ferenc, avizată de OCPI Harghita;
- **Studiu geotehnic** nr. 5515/2024, întocmit de S.C. AZOLIB S.R.L.;
- **Extras de carte funciară** pentru toate parcelele implicate;
- **Planul Urbanistic General** al municipiului Miercurea-Ciuc, aprobat prin HCL nr. 376/2018 și prelungit prin HCL nr. 346/2022;
- **PUZ aprobat** în vecinătate, prin HCL nr. 377/2024 (instituții și servicii – teren gokart);
- **Certificat de urbanism** nr. 689/2024 și **aviz de oportunitate** nr. 07/27.11.2024.

Pe baza acestor studii, se pot formula următoarele concluzii esențiale privind fezabilitatea investiției:

- **Terenul este compact, cu regim juridic clarificat**, fără sarcini sau conflicte de proprietate, și se află în extravilanul municipiului, dar în imediata vecinătate a intravilanului existent.
- **Condițiile geotehnice sunt atipice** pentru o zonă industrială (prezența turbei și a nivelului ridicat al apei freactice), dar permit realizarea construcțiilor în condiții de siguranță prin aplicarea unor măsuri tehnice adecvate: perne de balast, drenaj, stabilizare sol.
- **Amplasamentul este favorabil urbanizării**, datorită poziționării între două artere existente (str. Rét și str. Harghita), și prin proximitatea față de drumul de ocolire planificat.
- **Zona nu este afectată de riscuri naturale majore**, iar riscurile identificate pot fi gestionate tehnic (autoaprinderea turbei, stagnarea apelor pluviale).
- **Vecinătățile sunt compatibile funcțional**, iar PUZ-ul propus este în continuitate cu o zonă destinată deja instituțiilor și serviciilor.
- **Infrastructura tehnico-edilitară există parțial în zonă**, cu posibilitatea de extindere facilă a rețelelor.

În concluzie, terenul propus pentru reglementare oferă **condiții favorabile pentru dezvoltarea unei zone industriale coerente**, sustenabile și funcțional integrate în teritoriul urban.

3.2. Obiectivele P.U.Z.-ului

Obiectivul principal al prezentului Plan Urbanistic Zonal este **introducerea în intravilan a unei suprafețe de 994.875 mp**, situată în extravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, în scopul realizării unei **zone industriale** destinate activităților de producție, depozitare și logistică.

Prin reglementările propuse, documentația urmărește:

Elaborare plan urbanistic zonal – introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial – Miercurea-Ciuc

- **Modificarea limitei intravilanului** municipiului, prin includerea unei suprafețe semnificative de teren cu potențial economic;
- **Stabilirea unei zone funcționale industriale**, compatibile cu vecinătățile și cu documentațiile urbanistice aprobate în zonă;
- **Crearea unei structuri teritoriale coerente**, prin delimitarea clară a platformelor industriale, drumurilor, spațiilor verzi și zonelor de protecție;
- **Asigurarea conectivității** cu infrastructura rutieră existentă și cu drumul de ocolire aflat în curs de planificare;
- **Racordarea la rețele edilitare** existente sau extinse, în condiții de eficiență tehnică și economică;
- **Reglementarea indicatorilor urbanistici specifici** (POT, CUT, regim de înălțime, retrageri minime), în vederea unei dezvoltări funcționale și echilibrate;
- **Crearea de premise pentru atragerea investițiilor private**, cu impact pozitiv asupra pieței muncii și a dezvoltării economice locale.

Documentația PUZ are și rolul de a **garanta un control urbanistic asupra unei suprafețe vaste de teren public și de interes strategic**, evitând dezvoltarea necontrolată și asigurând integrarea durabilă a zonei în structura urbană a municipiului.

3.3. Zonificarea teritoriului – reglementări, bilanț teritorial, indicatori urbanistici

Planul Urbanistic Zonal propune organizarea unei suprafețe totale de **994.875 mp** în mai multe zone funcționale, destinate activităților economice, infrastructurii edilitare și spațiilor verzi, în acord cu cerințele de dezvoltare durabilă și principiile unei urbanizări echilibrate.

Bilanț teritorial propus:

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	994875.00 mp	100.00 %
ZF12 - Unități industriale și de depozitare	974518.00 mp	97.96 %
SZF12.01 - Zonă industrială și de depozitare	606659.00 mp	60.98 %
SZF12.02 - Zonă de gospodărie comunală	12374.00 mp	1.24 %
SZF12.03 - Canal de desecare - canal Anif	36870.00 mp	3.71 %
SZF12.04 - Spații verzi și zone de protecție	298173.00 mp	29.97 %
SZF12.05 - Bazin de retenție	20442.00 mp	2.06 %
ZF06 - Căi de comunicație și transport	20357.00 mp	2.04 %
P.O.T. MAX (SC/S _{teren} X100)		50.00 %
C.U.T. MAX (SC/S _{teren})		1.00

Zonele funcționale sunt delimitate clar în planșa *U-03 – Reglementări urbanistice* și se bazează pe o utilizare rațională a terenului în raport cu rețelele edilitare și vecinătățile existente sau planificate.

Indicatori urbanistici propuși pentru zona SZF12.01 – zonă industrială și de depozitare:

- **Procent de ocupare a terenului (POT): max. 50%**
- **Coeficient de utilizare a terenului (CUT): max. 1,00**
- **Regim de înălțime: P+3E** (înălțime maximă, măsurată la cornișa superioară, în punctul cel mai înalt **H_{max} = 20,00 m**; înălțime maximă, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt **H_{max} = 24,00 m**)
- **Spații verzi:** min. **20%** din suprafața parcelei construibile

Reglementări generale privind amplasarea construcțiilor:

- Retrageră minimă față de limitele laterale și posterioare: clădirile se vor retrage la o distanță cel puțin egală cu jumătatea din înălțimea lor (măsurată la cornișă sau atic), dar nu mai puțin de **5,00 m**.
- Retrageră față de aliniamentul stradal: **min. 10,00 m**.
- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe același parcelă: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe același parcelă va fi egală cu jumătatea din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă superioară sau la atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 5 m.
- Asigurarea accesului autospecialelor de intervenție conform P118/3–2015: gabarit liber de **4,00 m lățime și 4,50 m înălțime**.

Alte prevederi:

- Se instituie **zone de protecție față de drumurile publice**, canalul ANIF și rețelele de înaltă tensiune (110 kV), conform legislației în vigoare;
- În zona SZF12.04 se vor amenaja **spații verzi plantate, perdele de protecție și accente peisagistice**;
- Zona ZF06 este dedicată **infrastructurii de circulație interioară**, cu posibilitatea etapizării execuției în funcție de ritmul de ocupare.

3.4. Circulații și accese propuse

Amplasamentul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal beneficiază de o poziționare favorabilă din punct de vedere al accesibilității, fiind situat între două artere urbane existente – **strada Harghita și strada Rét** – care asigură conexiunea cu restul municipiului și cu zona industrială activă din vestul orașului.

Acces rutier principal:

- Se propune **un acces rutier principal din strada Rét**, în zona sudică a amplasamentului, care va deservi întreaga zonă industrială și va permite manevrarea autovehiculelor grele. Acest acces va fi configurat pentru trafic intens și va constitui poarta principală a parcului industrial.

Rețea rutieră internă:

- Se propune o **rețea de drumuri secundare ierarhizată** în funcție de trafic și importanță, care va asigura **accesibilitatea completă a tuturor parcelelor** din cadrul zonei industriale;

- Trama stradală este dimensionată pentru circulație mixtă (autovehicule grele, transport tehnologic, biciclete și pietoni) și este corelată cu rețeaua de drumuri publice existente și viitoare;
- Prin ierarhizarea clară a drumurilor (principal, secundar, de incintă), se facilitează o **dezvoltare etapizată și funcțională** a zonei industriale, cu circuite eficiente și flexibile.

Drumul principal propus:

- **4 benzi de circulație (2 pe sens) – 14,00 m lățime carosabilă;**
- **Spații verzi laterale:** 2 x 3,00 m;
- **Pistă de bicicletă bidirecțională** (partea estică): 2,50 m;
- **Trotuar pietonal** (partea vestică): 1,50 m;

Lățime totală profil stradă principală: 24,00 m.

Drumuri secundare:

- Drumurile secundare vor avea un **profil minim de 13,00 m**, compus din:
 - **Carosabil (2 benzi):** 7,00 m;
 - **Piste de biciclete:** 1,50 m pe fiecare parte;
 - **Trotuare pietonale:** 1,50 m pe fiecare parte.

Aceste drumuri vor asigura mobilitate multimodală și posibilitatea de dezvoltare etapizată a zonei.

Rezervă pentru infrastructură majoră:

- **Drumul de ocolire al municipiului Miercurea-Ciuc**, aflat în curs de planificare, **trece adiacent zonei studiate, pe latura nord-vestică;**
- În acest context, **se propune menținerea unei zone de protecție de 50 m**, conform reglementărilor specifice acestui tip de infrastructură;
- Zona de protecție se situează **în afara perimetrului reglementat prin prezentul PUZ**, dar influențează modul de organizare a circulației și al utilizărilor funcționale propuse;
- Această distanțare asigură **compatibilitatea funcțională între infrastructura rutieră de nivel regional și platforma industrială** propusă.

Condiții tehnice și de siguranță:

- Toate drumurile vor respecta normele privind accesul autospecialelor conform P118/3–2015 (gabarit minim: 4,00 m lățime și 4,50 m înălțime libere);
- **La capătul drumului principal este propus un sens giratoriu**, care va permite manevrarea autovehiculelor grele și va asigura un punct de întoarcere eficient, evitând fundăturile;
- Profilurile vor integra **zone tehnice** pentru amplasarea rețelelor edilitare subterane;
- Se va asigura **accesibilitatea completă a tuturor parcelelor**, printr-o rețea stradală ierarhizată, dimensionată corespunzător pentru transport industrial.

3.5. Trasee și rețele edilitare propuse

Pentru asigurarea funcționării corespunzătoare a zonei industriale propuse prin prezentul Plan Urbanistic Zonal, se vor realiza și extinde toate rețelele tehnico-edilitare necesare. Soluțiile propuse urmăresc eficiența racordării la infrastructura existentă a municipiului și crearea unei structuri edilitare scalabile, adaptabile dezvoltării etapizate.

Alimentare cu apă rece:

Terenul studiat nu este echipat cu rețele edilitare de alimentare cu apă. Rețeaua municipală centralizată de alimentare cu apă va fi extinsă din strada Harghita, pe o distanță de aproximativ 800 m, până la limita zonei studiate. Pe strada Harghita există cea mai apropiată conductă stradală de apă, realizată din PEHD, cu diametrul $D = 219$ mm și PN 10 bar, capabilă să asigure debitele de calcul necesare pentru consum menajer, industrial și pentru stingerea incendiilor.

Extinderea rețelei de apă se va realiza printr-o conductă stradală proiectată din PEHD $D = 219$ mm, PN 10 bar, amplasată subteran la marginea străzii Rét. În punctul de racordare la conducta existentă se va monta un robinet de închidere într-un cămin de vizitare. Alimentarea cu apă rece a întregii zone se va face prin această conductă de distribuție amplasată la marginea drumului principal de acces.

Pe întreaga lungime a conductei stradale se vor monta hidranți supraterani DN100 mm (tip 1A și 2B), amplasați la intervale de maxim 100 m, pentru asigurarea protecției la incendiu. Branșamentele individuale pentru fiecare obiectiv industrial vor fi realizate din conducta de distribuție extinsă, pozițiile și dimensiunile acestora urmând a fi stabilite în funcție de necesarul fiecărui consumator.

Contorizarea consumului de apă se va face individual, la limita de proprietate, prin apometre omologate, echipate cu sisteme de citire la distanță (prin unde radio), separat pentru consum menajer, industrial și/sau pentru stingerea incendiilor..

Canalizare menajeră:

Terenul nu dispune de rețele de canalizare menajeră.

Cel mai apropiat punct de preluare a apelor uzate se află pe strada Rét, la aproximativ 500 m, în direcția străzii Harghita.

Colectarea apelor menajere din zona studiată se va face gravitațional, prin conducte din PVC-KG $D = 315$ mm, amplasate de-a lungul străzilor de acces. Pe traseu se vor intercala cămine de vizitare din tuburi de beton Dint. = 1,0 m, la intervale de maximum 50 m, acoperite cu rame și capace rabatabile, carosabile, clasa de sarcină D400. Căminele se vor executa conform STAS 2448-82, din elemente prefabricate cu îmbinări etanșate cu garnituri de cauciuc.

Evacuarea apelor uzate se va realiza prin racorduri individuale din PVC-KG $D = 200$ mm, cu pantă de scurgere $i = 0,008$, fiecare cu câte un cămin de racord la limita de proprietate.

În interiorul fiecărei unități industriale, apele uzate menajere și cele rezultate din procesele industriale se vor colecta separat. Înainte de descărcarea în rețeaua stradală, acestea vor fi supuse unor procese de preepurare, în funcție de natura activității desfășurate.

Datorită condițiilor de teren, evacuarea finală a apelor menajere către canalizarea existentă de pe strada Rét se va face printr-o stație de pompare subterană, care va descărca într-o conductă de refulare PEHD $D = 110$ mm, PN 10 bar.

Stația de pompare va fi realizată din tuburi de beton Dint. = 2,40–2,50 m, H = 4 m, și va fi echipată cu două electropompe submersibile cu tocător (activă + rezervă), prevăzute cu nivostate, supape de sens, robinete, tablou electric și automatizare. Se va monta grătar de protecție din inox pe canalul de admisie, cu întreținere periodică. Sistemul va putea funcționa și cu sursă electrică externă (generator).

Ape pluviale:

Zona nu este echipată cu rețea publică de canalizare pluvială, iar strada Rét nu dispune de un astfel de sistem.

Pe amplasament există canale de desecare de suprafață, cu rol de drenaj gravitațional al apelor de suprafață și subterane, parte a infrastructurii hidrotehnice a zonei joase. Acestea se vor păstra integral și decolmata.

Apele pluviale de pe suprafețele carosabile (străzi, parcări) vor fi colectate printr-un sistem subteran format din guri de scurgere, cămine și conducte din PVC-KG D = 500 mm, cu scurgere gravitațională. Pe traseu se vor amplasa cămine de vizitare din beton Dint. = 1 m, la 50 m, cu capace D400.

Înainte de deversare, apele vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi alcătuit din:

- zonă de sedimentare (decantor/deznisipator),
- zonă de separare uleiuri,
- filtru coalescent și
- bypass pentru debite mari.

Dacă se utilizează separatoare din material plastic, acestea vor fi betonate integral exterior, din cauza nivelului ridicat al apelor freatice.

Evacuarea apei tratate se va face într-un lac artificial amenajat în centrul de greutate al zonei.

O stație subterană de pompare pentru ape pluviale, din beton armat hidroizolant, va asigura evacuarea către lac. Aceasta va avea pereți și pardoseală tratate cu 3 straturi de bitum (interior/exterior), cu spațiu de sedimentare separat printr-un prag din beton H = 30 cm.

Va fi echipată cu două electropompe submersibile (activă + rezervă), cu racorduri SIC-SIC, tablou electric, funcționare automată alternantă, în funcție de nivelul apei. Se recomandă alimentare de rezervă prin generator electric.

Gurile de scurgere vor fi amplasate la 50 m în rigolele stradale, prevăzute cu coș de aluviuni, sifon și capace din fontă cu balamale. Racordurile vor fi realizate din PVC-KG D = 200 mm, SN8, cu pantă $i = 0,006$.

Evacuarea apelor pluviale de la obiectivele industriale se va face prin conducte PVC-KG D = 200 mm, $i = 0,008$, cu cămine de racord la limita de proprietate.

Energie electrică:

- În zonă sunt prezente trasee de medie și înaltă tensiune (20 kV și 110 kV), aparținând FDEE Electrica;
- Alimentarea cu energie electrică a sitului industrial se realizează printr-un post de transformare compact, echipat cu trei transformatoare de 20/0,4 kV, fiecare cu o putere de 1000 kVA.

- Acest post de transformare este racordat la rețeaua de medie tensiune existentă (LEA 20 kV Harghita 1), prin intermediul stâlpilor de 20 kV existenți în zonă.
- Din postul de transformare PT1, cu puterea de 1000 kVA, va fi alimentată și stația de pompare pentru apă de incendiu, care necesită o putere instalată de aproximativ 100 kW;
- Rețelele electrice se vor amplasa subteran, în coridoarele tehnice prevăzute în profilul stradal.
- Cele trei posturi de transformare vor fi amplasate și executate etapizat, în funcție de necesități și de ritmul de dezvoltare a zonei.

Gaze naturale:

- În prezent, rețeaua de gaze naturale nu este disponibilă direct pe amplasament;
- Se va asigura **posibilitatea extinderii** acesteia din zona urbană sudică, în funcție de cererea potențialilor investitori și pe baza avizelor tehnice ale distribuitorului autorizat.

Telecomunicații:

- Rețelele de comunicații electronice vor fi dezvoltate pe baza solicitărilor individuale ale beneficiarilor din zonă;
- Se vor prevedea **tubulaturi dedicate** în zona tehnică a drumurilor pentru fibre optice și rețele IT&C.

Disponerea rețelelor:

- Toate rețelele vor fi **amplasate subteran, în zona de utilități publice din profilul drumurilor** (ZF06), cu protecție mecanică și acces la întreținere;
- Se vor respecta **distanțele minime între rețele** conform normelor tehnice în vigoare.

Această infrastructură va fi dimensionată pentru a permite funcționarea la parametri industriali și se va realiza etapizat, în funcție de ritmul de ocupare al platformei.

3.6. Spații verzi și zone de protecție

Prezentul Plan Urbanistic Zonal prevede o rețea coerentă de spații verzi și zone de protecție care contribuie la integrarea peisagistică a zonei industriale, la ameliorarea microclimatului și la reducerea impactului asupra vecinătăților și infrastructurii tehnice.

Conform bilanțului teritorial propus, suprafața totală destinată **zonelor verzi** este de **298.173 mp**, reprezentând **29,97%** din suprafața reglementată (994.875 mp). Această suprafață include spații verzi plantate, perdele de protecție, zone tampon și aliniamente verzi, dar **nu include canalul de desecare** aflat în administrarea ANIF.

Caracteristici și funcțiuni:

- **Perdele de protecție** amplasate de-a lungul drumurilor principale și în vecinătatea infrastructurilor majore;
- **Zone tampon** între platformele industriale și rețelele edilitare (inclusiv canalul ANIF și traseele electrice);
- **Spații verzi amenajate în incinte (min. 20% în cadrul fiecărei parcele construibile)**, cu rol de filtrare a poluanților, umbrire, control climatic și estetic

- **Aliniamente verzi** de-a lungul arterelor de circulație, cu vegetație joasă și arbori.

Se vor utiliza **specii locale rezistente**, precum arbori cu coronament înalt, arbuști decorativi și gazon peren. În funcție de necesitate, pot fi prevăzute **sisteme de irigare**, delimitări vegetale și facilități de întreținere.

Rețeaua de canale de desecare:

Pe amplasament există o rețea de canale de desecare aflată în administrarea **Agenției Naționale de Îmbunătățiri Funciare (ANIF)**, care traversează perimetrul PUZ pe direcții multiple, segmentând terenul.

Această rețea are un rol funcțional esențial de desecare și drenaj gravitațional pentru apele de suprafață și subterane, fiind parte integrantă a infrastructurii hidrotehnice specifice zonelor joase.

Canalele se vor **păstra cu regim de protecție tehnologică**, fiind accesibile pentru întreținere, dar **nu sunt considerate zone verzi urbane**.

Având în vedere că terenul studiat conține în stratificație **straturi de turbă**, care în condiții de secetă pot deveni **inflamabile**, se propune utilizarea rețelei de canale de desecare și în scop preventiv, ca **sursă de alimentare cu apă pentru menținerea umidității în stratul de turbă**.

Măsuri propuse pentru valorificarea și protejarea acestei infrastructuri hidrotehnice:

- **Decolmatarea** canalelor existente pentru refacerea capacității de drenaj;
- **Refacerea podețelor** deteriorate și realizarea de podețe noi la intersecțiile dintre drumuri și canale;
- **Realizarea unui sistem de stăvilare** pe canale, cu rol de reglare a nivelului apei pluviale, astfel încât acesta să fie menținut cel puțin la nivelul inferior al stratului de turbă;
- **Amenajarea unui lac de acumulare** în partea cea mai amonte a zonei studiate. Lacul va avea pereții și fundul impermeabilizat pentru a preveni infiltrarea apei acumulate. Acesta va servi ca rezervă de apă în perioadele secetoase, asigurând:
 - alimentarea controlată a canalelor de desecare;
 - menținerea stratului de turbă într-o stare umedă, diminuând riscul de autoaprindere;
 - alte utilizări nepotabile ale apei (tehnologice, ecologice etc.).

3.7. Măsuri de protecție a mediului

Amplasamentul reglementat prin prezentul Plan Urbanistic Zonal **se află în interiorul sitului Natura 2000 ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului**, desemnat ca arie de protecție specială avifaunistică în baza Directivei 2009/147/CE și a legislației naționale (HG nr. 971/2011).

Această localizare impune respectarea unui set de măsuri suplimentare de protecție a mediului, care vizează atât păstrarea integrității habitatelor naturale și a speciilor de interes comunitar, cât și evitarea fragmentării ecologice și a poluării.

Măsuri propuse prin PUZ:

- **Amenajarea spațiilor verzi** (29,35% din totalul amplasamentului), cu funcții de ecranare, filtrare și absorbție a poluanților (praf, zgomot, noxe);
- **Evitarea intervențiilor în zonele umede existente și în apropierea canalului de desecare**, care funcționează ca habitat de tranzit pentru speciile avifaunistice;
- **Realizarea unei rețele de canalizare menajeră separate**, conectată la rețeaua publică, cu eliminarea riscului de descărcare accidentală în sol;
- **Colectarea controlată a apelor pluviale**, cu prevederea de rigole, guri de scurgere, cămine de decantare și eventuale zone de retenție ecologică;
- **Interzicerea eliminării deșeurilor pe amplasament și obligativitatea colectării selective**, inclusiv a deșeurilor rezultate în timpul execuției;
- **Limitarea zgomotului industrial** prin amplasarea spațiilor tehnice în zonele interioare ale parcelelor și prin interpunerea de zone verzi tampon;
- **Controlul emisiilor de praf și noxe în faza de construcție**, prin udare, balastare și împrejmuire temporară.

Obligații suplimentare:

- Întrucât amplasamentul se află **în interiorul unui sit Natura 2000**, orice dezvoltare ulterioară va necesita **evaluarea adecvată a impactului** asupra obiectivelor de conservare, conform OUG nr. 57/2007 și Ordinului MMAP nr. 19/2010;
- Proiectele de investiții care se vor derula pe platformele industriale vor trebui să obțină **avizul Agenției pentru Protecția Mediului**, în baza unei **evaluări specifice de mediu (EIM sau EIA)**, în funcție de natura și amploarea activității;
- Se recomandă implicarea **custodelui sau administratorului sitului**, dacă este desemnat, în etapa de autorizare a construcțiilor.

Această abordare asigură un echilibru între dezvoltarea economică propusă și conservarea biodiversității locale, în spiritul compatibilității cu statutul ariei naturale protejate.

3.8. Etapizarea realizării investiției

Având în vedere dimensiunea amplasamentului, complexitatea rețelelor de utilități și natura funcțională a platformei industriale, realizarea investiției se va desfășura în mai multe etape succesive, corelate cu cererea economică și cu gradul de ocupare al terenurilor.

Etapa I – lucrări de bază și infrastructură generală:

- Delimitarea fizică a perimetrului și realizarea organizării de șantier;
- Execuția drumului principal cu toate straturile și infrastructura edilitară aferentă;
- Trasarea și amenajarea zonei verzi de protecție de 50 m de-a lungul drumului de ocolire;
- Începerea lucrărilor pentru rețelele magistrale de alimentare cu apă, canalizare menajeră și pluvială, energie electrică, iluminat public;
- Executarea bazinului de retenție pentru colectarea și gestionarea apelor pluviale, inclusiv separatorul de hidrocarburi aferent;
- Amenajarea canalului de desecare și a zonelor adiacente cu regim de protecție;

- Amplasarea primului post de transformare (PT1 – 1000 kVA) necesar pentru consumatorii inițiali, inclusiv stația de pompare pentru apă de incendiu.

Etapa II – extinderea rețelei stradale și utilitare:

- Realizarea rețelei de drumuri secundare și de incintă, în funcție de gradul de ocupare;
- Etapizarea extinderii rețelelor tehnico-edilitare, în funcție de solicitările de racordare;
- Amenajarea spațiilor verzi de incintă și a celor de-a lungul arterelor secundare;
- Posibilă amplasare de facilități comune (zonă de gospodărie, platforme de colectare deșeuri, spații tehnice etc.);
- Montarea celui de-al doilea post de transformare (PT2), în zonele cu densitate crescută a consumului electric.

Posturile de transformare pot fi realizate modular, în funcție de solicitările de racordare ale investitorilor și de soluțiile tehnice avizate de către FDEE Electrica.

Etapa III – dezvoltarea construcțiilor industriale:

- Obținerea autorizațiilor individuale pentru fiecare parcelă, pe baza reglementărilor PUZ;
- Execuția construcțiilor industriale și platformelor tehnologice de către investitorii individuali;
- Asigurarea racordării complete la infrastructura edilitară;
- Integrarea în sistemul urban al municipiului, din punct de vedere funcțional și peisagistic;
- Instalarea celui de-al treilea post de transformare (PT3), condiționat de cererea cumulată de consum din faza finală a dezvoltării.

Etapizarea lotizării:

Terenurile din zona SZF12.01 – Zonă industrială și de depozitare – vor putea face obiectul **lotizării, concesiunii, vânzării sau atribuirii în folosință**, în funcție de strategia de dezvoltare economică a Municipiului Miercurea-Ciuc.

Lotizarea se va realiza etapizat, corelat cu gradul de echipare și cu cererea de pe piața locală și regională. Fiecare parcelă va fi dimensionată astfel încât să asigure acces direct la drumuri și posibilitatea de racordare la rețelele edilitare.

Mențiune: Etapele propuse sunt orientative și vor putea fi adaptate în funcție de sursele de finanțare, ritmul solicitărilor din partea investitorilor și prioritățile administrației publice locale. Această abordare asigură o dezvoltare progresivă, echilibrată și sustenabilă a zonei industriale propuse.

3.9. Compatibilitatea cu documentațiile aprobate

Documentația de față este elaborată cu respectarea reglementărilor din documentațiile urbanistice în vigoare și în corelare cu planificarea teritorială la nivel local și regional. Terenul reglementat se află în extravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, dar în vecinătatea unor zone recent urbanizate sau aflate în curs de dezvoltare.

Compatibilitate cu Planul Urbanistic General:

- Prezentul PUZ respectă prevederile generale ale **Planului Urbanistic General al municipiului Miercurea-Ciuc**, aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 346/2022;

Elaborare plan urbanistic zonal – introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial – Miercurea-Ciuc

- Terenul studiat este situat în zona agricolă prevăzută cu **potențial de urbanizare**, ceea ce justifică introducerea acestuia în intravilan, în baza unei documentații PUZ inițiate legal;
- Se respectă direcțiile generale de dezvoltare ale municipiului, stabilite prin strategia urbană locală și PUG: **dezvoltare economică durabilă, conectivitate, protecție a mediului și integrare funcțională**.

Compatibilitate cu documentațiile urbanistice învecinate:

- La sudul amplasamentului se află o zonă reglementată prin **PUZ aprobat prin H.C.L. nr. 377/2024**, destinat funcțiunii de **instituții și servicii** (inclusiv amenajarea unui teren de gokart);
- Funcțiunile propuse prin prezentul PUZ (industrie, logistică, spații tehnice) sunt **compatibile și complementare** cu cele ale documentației vecine, susținând o **dezvoltare coerentă și etapizată** în nordul municipiului.

Compatibilitate instituțională:

- Documentația a fost **inițiată de Municipiul Miercurea-Ciuc**, în calitate de proprietar majoritar al terenurilor și de autoritate publică responsabilă cu planificarea strategică a teritoriului;
- PUZ-ul este parte a unei **viziuni coerente de valorificare a terenurilor aflate în domeniul public**, fiind compatibil cu proiectele, investițiile și politicile asumate de administrația locală.

Compatibilitate cu infrastructura planificată:

- Prezentul PUZ este corelat cu **traseul propus al drumului de ocolire al municipiului Miercurea-Ciuc**, prin rezervarea unei **zone de protecție de 50 m**;
- Se asigură astfel compatibilitate funcțională și siguranță între infrastructura regională și dezvoltarea economică locală.

Prin toate aceste elemente, documentația PUZ este **pe deplin compatibilă cu prevederile documentațiilor aprobate** la nivel local și asigură o integrare funcțională și teritorială coerentă în dezvoltarea generală a municipiului Miercurea-Ciuc.

4. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

4.1. Concluzii generale privind oportunitatea și fezabilitatea reglementărilor propuse

Prezenta documentație justifică în mod clar oportunitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal pentru reglementarea unei **zone industriale** în partea de nord a municipiului Miercurea-Ciuc, pe un teren în suprafață totală de **994.875 mp**, aflat în prezent în extravilan.

Inițiatorul documentației este Primăria Municipiului Miercurea-Ciuc, în calitate de autoritate publică locală și proprietar/administrator al unei părți semnificative din terenul studiat. Elaborarea PUZ-ului are caracter strategic și urmărește valorificarea terenurilor aflate în domeniul public, în scopul atragerii de investiții economice durabile și al dezvoltării teritoriale coerente a orașului.

Reglementările propuse sunt **fezabile și oportun fundamentate**, având justificări clare din următoarele perspective:

Elaborare plan urbanistic zonal – introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial – Miercurea-Ciuc

- **Urbanistică:** documentația propune o structurare funcțională echilibrată, cu o proporție dominantă de **zonă industrială și logistică (60,98%)**, completată de zone tehnice (1,24%), canal ANIF (3,71%), **spații verzi și zone de protecție (29,97%)** și infrastructură rutieră (2,04%). Zonificarea asigură o dezvoltare coerentă și compatibilă cu vecinătățile;
- **Tehnică:** terenul permite echiparea completă și etapizată cu rețele de utilități, fiind prevăzute: **trei posturi de transformare de 1000 kVA**, un sistem de canalizare complet (inclusiv cu stație de pompare menajeră și pluvială), un **bazin de retenție (20442 mp, 2,06%)** și rețele edilitare subterane dimensionate pentru consum industrial;
- **Ecologică:** PUZ-ul propune măsuri concrete pentru protecția mediului, în contextul poziționării în situl Natura 2000 ROSPA0034: **menținerea canalului de desecare (3,71%)**, realizarea unui **sistem de stăvilare** pentru menținerea umidității stratului de turbă, amenajarea unui lac artificial impermeabilizat și crearea de perdele vegetale de protecție;
- **Funcțională:** terenul beneficiază de accesibilitate bună, fiind situat între strada Harghita și strada Rét și în vecinătatea traseului viitorului **drum de ocolire al municipiului**. Rețeaua stradală propusă asigură ierarhizarea circulației și racordarea tuturor parcelor la infrastructura principală;
- **Juridică și instituțională:** terenurile sunt în cea mai mare parte în proprietatea sau administrarea autorităților publice (Primăria Miercurea-Ciuc, HARVIZ, Electrica, ANIF). Reglementările propuse sunt aliniate cu documentațiile de urbanism existente și cu strategiile locale de dezvoltare economică și funcțională.

Concluzie: Reglementările urbanistice propuse prin acest PUZ oferă un cadru coerent, adaptabil și sustenabil pentru dezvoltarea controlată a unei zone industriale majore, în deplină compatibilitate cu interesul public și cu politicile de dezvoltare ale Municipiului Miercurea-Ciuc.

4.2. Propuneri de actualizare a P.U.G.

Reglementările stabilite prin această documentație urbanistică vor trebui preluate ca atare în procesul viitor de actualizare a P.U.G., în vederea asigurării coerenței teritoriale și juridice.

În acest sens, se propune ca în actualizarea P.U.G. să fie:

- inclusă **limita extinsă a intravilanului**, stabilită prin PUZ;
- preluată **noua zonificare funcțională propusă**, cu definirea **zonei de unități industriale și de depozitare (ZF12)**, inclusiv a **subzonelor componente**:
 - SZF12.01 – zonă industrială și de depozitare,
 - SZF12.02 – zonă de gospodărie comunală,
 - SZF12.03 – canal de desecare – canal ANIF (zonă tehnică, neconstruibilă),
 - SZF12.04 – spații verzi și zone de protecție (cu regim de protecție și amenajare peisageră);
 - SZF12.05 – bazin de retenție

- reflectată infrastructura rutieră propusă – drum principal, drumuri secundare, intersecții și sens giratoriu;
- preluată **rețeaua tehnico-edilitară** propusă pentru echiparea completă a platformei industriale;
- respectat **regimul de protecție față de infrastructura rutieră planificată** (drumul de ocolire);
- introdus **statutul amplasamentului ca parte a sitului Natura 2000 ROSPA0034**, precum și **măsurile urbanistice specifice** asumate prin PUZ (inclusiunea bazinului de retenție, spații verzi, zonă neconstruibilă etc.).

Prin preluarea integrală a reglementărilor PUZ în PUG-ul actualizat, se va asigura **continuitatea procesului de planificare urbană și aplicabilitatea coerentă** a prevederilor aprobate.

4.3. Măsuri administrative și juridice în continuare

Se recomandă **exproprierea terenului înregistrat în CF nr. 69421, aparținând lui Nyegre Csongor**, în suprafață de 4.000 mp, situat în extravilan, pe latura sudică a amplasamentului reglementat.

Această parcelă, deși nu este inclusă în perimetrul reglementat prin PUZ, afectează coerența teritorială și funcțională a amenajării, motiv pentru care este justificată includerea sa într-un demers de expropriere pentru cauză de utilitate publică, în vederea realizării integrale a infrastructurii propuse.

Exproprierea se va realiza în condițiile **Legii nr. 255/2010 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică**, cu fundamentare în documentația de urbanism aprobată și în interesul public local.

Șef proiect:
arh. Albert Martin

Întocmit:
arh. László Beáta

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial

1 DISPOZIȚII GENERALE

1.1 Scopul regulamentului

Prezentul Regulament Local de Urbanism stabilește cadrul normativ detaliat pentru aplicarea reglementărilor urbanistice prevăzute în **Planul Urbanistic Zonal – Parc industrial Miercurea-Ciuc**, elaborat pentru o suprafață de 994.875 mp situată în partea de nord a municipiului, pe terenuri aflate în prezent în extravilan.

Scopul regulamentului este de a asigura:

- implementarea unitară și etapizată a reglementărilor stabilite prin PUZ;
- stabilirea condițiilor de construire, utilizare și ocupare a terenurilor;
- determinarea indicatorilor urbanistici, a retragerilor, acceselor și funcțiunilor permise în cadrul fiecărei zone reglementate;
- protejarea factorilor de mediu și încadrarea în cerințele legale privind amplasarea construcțiilor într-o arie naturală protejată (sit Natura 2000 – ROSPA0034).

Regulamentul are caracter obligatoriu și se aplică **tuturor categoriilor de lucrări de construire, modernizare, extindere și reabilitare** ce vor fi realizate pe terenurile cuprinse în limitele PUZ-ului aprobat. Prevederile sale sunt valabile până la actualizarea Planului Urbanistic General al municipiului și preluarea reglementărilor PUZ-ului în acesta.

1.2 Cadrul legal de elaborare a Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul regulament este elaborat în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind urbanismul, autorizarea construcțiilor și protecția mediului, având la bază următoarele acte normative:

- **Legea nr. 350/2001** privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- **Legea nr. 50/1991** privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- **H.G. nr. 525/1996** – Regulamentul General de Urbanism (R.G.U.);
- **Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000** pentru aprobarea Ghidului metodologic privind elaborarea și conținutul-cadru al PUZ – indicativ GM-010-2000;
- **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** privind metodologia de elaborare a documentațiilor de urbanism și de informare și consultare a publicului;

- **Ordinul MDRAP nr. 233/2016**, cu modificările ulterioare – norme tehnice privind conținutul digital al documentațiilor de urbanism;
- **Planul Urbanistic General al municipiului Miercurea-Ciuc**, aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018, cu valabilitate prelungită prin H.C.L. nr. 346/2022;
- **Alte reglementări specifice funcțiunilor industriale și infrastructurilor edilitare** (norme sanitare, norme privind protecția mediului, norme ISU etc.)

1.3 Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Prezentul Regulament Local de Urbanism a fost elaborat ca parte integrantă a documentației **Plan Urbanistic Zonal – introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial – Miercurea-Ciuc**, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc și întocmit în conformitate cu legislația specifică în vigoare.

Regulamentul se aprobă odată cu PUZ-ul prin **Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Miercurea-Ciuc**, în temeiul Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Odată cu intrarea în vigoare a hotărârii de aprobare a PUZ-ului, prezentul regulament devine **instrument normativ cu caracter obligatoriu** pentru toate categoriile de lucrări de construire, extindere, modernizare sau schimbare de destinație realizate pe terenurile cuprinse în limitele zonei reglementate.

Prevederile Regulamentului Local de Urbanism se vor aplica până la data actualizării și aprobării unui nou Plan Urbanistic General care va prelua și integra reglementările stabilite prin prezentul PUZ

1.4 Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică exclusiv terenurilor aflate în **interiorul limitei reglementate prin documentația “Elaborare Plan Urbanistic Zonal – introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial”**, avizată și aprobată conform legislației în vigoare.

Domeniul de aplicare include:

- **terenurile în suprafață totală de 994.875 mp**, identificate prin extrasele de carte funciară prezentate în documentație, aflate în extravilan la data elaborării PUZ-ului;
- terenurile destinate **zonelor industriale, rețelelor de circulație, spațiilor verzi și de protecție** – conform zonificării funcționale stabilite prin planșa de reglementări U-03;
- **dreptul de construire, modernizare, extindere sau schimbare de destinație** al construcțiilor, pentru toți beneficiarii din cadrul zonei reglementate.

Regulamentul se aplică atât în faza de implementare a infrastructurii generale, cât și în faza de autorizare a construcțiilor individuale. Prevederile sale sunt **obligatorii pentru investitori, proiectanți, autorități publice și instituții avizatoare**, și constituie baza legală pentru emiterea certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire

1.5 Delimitarea și descrierea zonei funcționale

Zona reglementată prin prezentul regulament are o suprafață totală de **994.875 mp** și este situată în partea de nord a municipiului Miercurea-Ciuc. Terenul este delimitat la exterior de următoarele repere teritoriale:

- **la nord și vest** – terenuri agricole neconstruite și traseul propus al drumului de ocolire al municipiului;
- **la sud** – drum de câmp și terenuri reglementate prin PUZ aprobat (H.C.L. nr. 377/2024);
- **la est** – drum existent.

Zona reglementată este organizată funcțional în următoarele **subzone urbanistice**, definite prin reglementările PUZ și planșa de reglementări U-03:

- **ZF12 – Unități industriale și de depozitare:** funcțiune principală industrială, logistică și de producție;
 - **SZF12.01 – zonă industrială și de depozitare:** funcțiune principală industrială, logistică și de producție,
 - **SZF12.02 – zonă de gospodărie comunală,**
 - **SZF12.03 – canal de desecare – canal ANIF (zonă tehnică, neconstruibilă),**
 - **SZF12.04 – spații verzi și zone de protecție:** spații verzi plantate, perdele de protecție, zone tampon și zone tehnice neconstruibile (ex. zona de protecție față de drumul de ocolire).
 - **SZF12.05 – bazin de retenție:** zonă tehnică destinată colectării și gestionării apelor pluviale, cu regim de protecție hidrogeologică.
- **ZF06 – Zonă căi de comunicație auto și pietonale:** rețea de circulație rutieră principală și secundară;

Zonificarea funcțională a fost realizată cu respectarea principiilor dezvoltării durabile, a condițiilor naturale și tehnice ale amplasamentului și a relațiilor de vecinătate existente sau planificate.

1.6 Caracterul zonei

Zona reglementată prin prezentul Plan Urbanistic Zonal are un caracter **economic-industrial**, cu funcțiune dominantă de **producție, depozitare și logistică**, organizată într-un ansamblu coerent, etapizabil și complet echipat edilitar.

Aceasta este destinată:

- dezvoltării de **unități industriale de mică, medie și mare capacitate;**
- amplasării de **spații de depozitare, ateliere și hale tehnologice;**
- organizării de platforme cu **acces controlat și circulații dedicate;**
- creării unui **cadru urban planificat**, compatibil cu cerințele de mediu și cu normele tehnice de funcționare în arii industriale.

Zona se află în **interiorul sitului Natura 2000 ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului**, motiv pentru care are un caracter **reglementat cu restricții de mediu**, iar regimul de construire este corelat cu obligațiile specifice de conservare.

Caracterul general este de **zonă industrială cu funcționare controlată**, ce integrează principii de dezvoltare durabilă, spații verzi și rețele edilitare subterane, cu asigurarea accesibilității și a compatibilității teritoriale față de infrastructura de nivel regional.

2 REGULI DE CONSTRUIRE PE ZONE FUNCȚIONALE

Prezentul capitol stabilește **regulile specifice de construire, utilizare și ocupare a terenurilor** pentru fiecare zonă funcțională definită prin Planul Urbanistic Zonal **“Elaborare plan urbanistic zonal – introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial”**.

Pentru fiecare zonă reglementată se vor detalia:

- utilizările permise și cele interzise;
- indicatorii urbanistici (POT, CUT, regim de înălțime);
- condițiile de amplasare a clădirilor și amenajărilor;
- regimul retragerilor față de limitele parcelei;
- condiții de echipare edilitară și accese.

Zonele funcționale reglementate sunt:

- **ZF12 – Unități industriale și de depozitare:** funcțiune principală industrială, logistică și de producție;
 - **SZF12.01 – zonă industrială și de depozitare:** funcțiune principală industrială, logistică și de producție,
 - **SZF12.02 – zonă de gospodărie comunală,**
 - **SZF12.03 – canal de desecare – canal ANIF (zonă tehnică, neconstruibilă),**
 - **SZF12.04 – spații verzi și zone de protecție:** spații verzi plantate, perdele de protecție, zone tampon și zone tehnice neconstruibile (ex. zona de protecție față de drumul de ocolire).
 - **SZF12.05 – bazin de retenție:** zonă tehnică destinată colectării și gestionării apelor pluviale, cu regim de protecție hidrogeologică.
- **ZF06 – Zonă căi de comunicație auto și pietonale:** rețea de circulație rutieră principală și secundară;

Reglementările cuprinse în acest capitol au caracter **obligatoriu** și se aplică tuturor investițiilor, construcțiilor sau lucrărilor care vor fi realizate în limitele PUZ-ului aprobat.

2.1 Subzonă funcțională SZF12.01 – zonă industrială și de depozitare

a) Funcțiunea principală:

- Activități de producție nepoluantă, ambalare, asamblare;

- Spații pentru depozitare, logistică și distribuție;
- Spații tehnice, ateliere, birouri administrative aferente activității industriale;
- Platforme tehnologice și parcaje aferente funcțiunii.

b) Funcțiuni complementare admise:

- Posturi trafo, stații de pompare, gospodării de apă și utilități;
- Puncte de prim ajutor, pază și control acces;
- Spații de servire pentru angajați (vestiare, săli de mese, puncte sanitare);
- Construcții și amenajări edilitare necesare funcționării zonei.

c) Funcțiuni interzise:

- Locuințe de orice tip;
- Activități comerciale cu public general (hipermarketuri, mall-uri etc.);
- Funcțiuni de învățământ, sănătate sau cultură destinate publicului larg;
- Activități cu risc ridicat de poluare, inflamabile, explozive sau toxice;
- Activități incompatibile cu regimul de protecție Natura 2000.

d) Indicatori urbanistici:

- **POT maxim:** 50%
- **CUT maxim:** 1,00
- **Regim de înălțime:** maxim P+3E
- **Înălțime maximă la cornișă/atic:** 20,00 m
- **Înălțime maximă la coama acoperișului:** 24,00 m
- **Spații verzi:** min. 20% din suprafața parcelei construibile

e) Condiții de amplasare a clădirilor:

- **Retragere față de limitele laterale și posterioare:** minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- **Retragere față de aliniamentul stradal:** minim 10,00 m;
- **Distanța minimă între două clădiri pe aceeași parcelă:** minim $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- **Acces vehicule de intervenție:** gabarit liber min. 4,00 m lățime și 4,50 m înălțime (conform P118/3–2015);
- Parcajele și zonele de încărcare/descărcare vor fi amplasate în incintă, fără afectarea circulațiilor publice.

f) Condiții de integrare în context:

- Construcțiile vor avea un caracter **unificat, cu arhitectură funcțională modernă**, în concordanță cu destinația industrială a zonei;
- Se va respecta **aliniera la drumurile propuse** și relația de proporție între clădiri, spații deschise și plantații;

- Fațadele vor fi tratate în **culori pastel**, cu posibilitatea utilizării de **accente colorate** pentru elemente de identitate vizuală, signalistică sau zone de acces;
- Se va urmări **coerența arhitecturală la nivel de parcelă și ansamblu**, prin proporții echilibrate, ritmuri regulate și detalii constructive unitare;
- **Gardurile către spațiile publice și drumuri** vor fi realizate din **plasă modulată prefabricată din sârmă zincată**, montată pe soclu continuu sau pe stâlpi metalici;
- Se vor crea **zone de acces și staționare bine delimitate**, cu protecții vizuale către vecinătățile sensibile și către zona de protecție a drumului de ocolire;
- Este recomandată utilizarea de **elemente arhitecturale coerente** (ritm fațade, înălțimi controlate, raport plin/gol echilibrat);
- Accesul auto și pietonal se va face prin **zone clar definite, asfaltate**, cu marcaje funcționale și iluminat adecvat;
- Amenajările exterioare (pavaje, spații verzi, platforme) vor respecta caracterul general al ansamblului și vor asigura **continuitate estetică și funcțională** între parcele.

g) Accesibilitate și parcaje:

- Accesul rutier principal se va realiza din **strada Rét**, prin drumul principal propus în cadrul zonei ZF06;
- Se asigură **accesibilitate completă** pentru toate parcelele, prin rețeaua ierarhizată de drumuri de incintă;
- Drumurile vor fi dimensionate pentru **trafic greu** și vor permite manevrarea autovehiculelor de mare tonaj;
- Toate parcelele construibile vor avea **acces direct la un drum public sau de incintă**, conform profilurilor stradale stabilite prin PUZ;
- **Accesul pietonal și cel pentru biciclete** va fi separat de circulația auto, prin piste dedicate și trotuare.

Parcaje:

- **Parcajele vor fi realizate exclusiv în incinta fiecărei parcele** construibile;
- Numărul de locuri de parcare se va dimensiona astfel:
 - minimum **1 loc / 3 angajați** prezenți simultan în schimb;
 - minimum **1 loc / 100 mp** de suprafață desfășurată administrativă sau de birouri;
- Se vor prevedea **zone de încărcare/descărcare** și manevră pentru vehicule de transport mărfuri, cu acces facil din circulația principală;
- Este interzisă ocuparea zonelor publice sau a spațiilor verzi pentru parcaj.

h) Alte prevederi:

- Toate construcțiile vor fi racordate la rețele edilitare publice;
- Rețelele de utilități vor fi amplasate subteran, în coridoare tehnice;
- Este obligatorie respectarea normelor privind protecția mediului și a avizului de mediu obținut conform legislației Natura 2000.

2.2 Subzonă funcțională SZF12.04 – spații verzi și zone de protecție

Zona SZF12.04 este destinată **spațiilor verzi plantate, perdelelor de protecție, zonelor tampon și amenajărilor hidrotehnice ușoare**, cu scopul reducerii impactului funcțiunii industriale asupra mediului și integrării acestora în peisajul urban și natural.

a) Funcțiunea principală:

- Spații verzi plantate – gazon, arbori, arbuști;
- Perdele vegetale de protecție față de drumuri, rețele electrice și canalul de desecare;
- Zone tampon;
- **Bazin de retenție** pentru colectarea și regularizarea apelor pluviale, cu rol de menținere a echilibrului hidrostatic al terenului.

b) Funcțiuni complementare admise:

- Alei pietonale și piste de biciclete;
- Accese tehnologice pentru întreținere și intervenție;
- Mobilier urban neintruziv (bănci, coșuri de gunoi);
- Zone de infiltrare, decantare și reținere controlată a apelor de suprafață.

Funcțiunile complementare admise **nu vor depăși 10% din suprafața totală a zonei funcționale SZF12.04**, iar realizarea lor se va face fără afectarea caracterului preponderent verde și ecologic al zonei.

c) Funcțiuni interzise:

- Orice construcție cu caracter permanent;
- Activități productive, comerciale sau de depozitare;
- Blocarea accesului tehnologic la zona de retenție.

d) Indicatori urbanistici:

- **POT și CUT:** nu se aplică;
- Zonă **neconstruibilă**;
- Suprafața totală SZF12.04: **298.173 mp** (29,97% din total PUZ).

e) Condiții de amenajare:

- Vegetația va fi adaptată zonei și va susține retenția naturală a apei;
- **Bazinul de retenție** va fi integrat peisagistic, cu taluzuri verzi și accesibilitate perimetrală;
- Se vor prevedea elemente de preaplin, drenaj controlat și siguranță la acumulare temporară;
- Lucrările vor fi corelate cu soluția de canalizare pluvială și cu studiul hidrotehnic.

f) Corelare cu protecția mediului:

- Zona este inclusă în situl Natura 2000 ROSPA0034 – Depresiunea și Munții Ciucului;

- Amenajările se vor realiza cu aviz de mediu, fără a afecta habitatul natural;
- Bazinul de retenție contribuie la **menținerea regimului natural al apelor** și la **protecția faunei specifice**.

2.3 Zona funcțională ZF06 – căi de comunicație auto și pietonale

Zona ZF06 este destinată exclusiv **infrastructurii rutiere și pietonale** interne a ansamblului industrial, fiind constituită din totalitatea drumurilor de incintă, inclusiv **drumul principal propus**, trotuare, piste pentru biciclete, zone de întoarcere, sens giratoriu și coridoare tehnico-edilitare.

a) Funcțiunea principală:

- Drumuri de incintă și drum principal cu profil urban industrial;
- Trotuare pietonale și piste de biciclete;
- Zone pentru amplasarea rețelelor edilitare subterane;
- Intersecții, racorduri și elemente de circulație rutieră.

b) Funcțiuni complementare admise:

- Alinamente verzi și plantații de însoțire;
- Iluminat public și signalistică rutieră;
- Accese auto și pietonale către platformele industriale;
- Cămine, guri de acces și echipamente edilitare la nivelul solului.

c) Funcțiuni interzise:

- Clădiri independente (cu excepția celor tehnice, subordonate circulației);
- Spații comerciale sau productive;
- Activități care blochează sau îngreunează circulația auto și pietonală.

d) Indicatori urbanistici:

- **POT și CUT:** nu se aplică (zonă exclusă de la calculul indicilor urbanistici);
- Lățimi minime ale căilor de circulație:
 - **Drum principal:** 24,00 m (carosabil 14,00 m + piste, trotuare, spații verzi);
 - **Drumuri secundare:** min. 13,00 m (carosabil 7,00 m + piste și trotuare laterale);
- Toate drumurile vor fi dimensionate pentru **trafic greu** și vor permite accesul autospecialelor.

e) Condiții de realizare:

- Infrastructura se va realiza etapizat, în funcție de ritmul de dezvoltare al platformei;
- Structura drumurilor va respecta normele pentru zone industriale: fundații rezistente, îmbrăcăminte bituminoasă sau din beton rutier;

- Amenajările vor include piste de biciclete, trotuare cu lățimi conforme și spații verzi perimetrale.

f) Regim de echipare:

- Zona ZF06 va include **rețele edilitare subterane**: apă, canal, energie electrică, gaze, telecomunicații;
- Coridoarele tehnico-edilitare vor fi integrate în profilul stradal și vor fi accesibile pentru intervenții;
- Rețelele vor respecta distanțele de protecție și normele în vigoare pentru zonele industriale.

2.4 Caracteristicile parcelelor

Terenurile destinate funcțiunii industriale (subzona SZF12.01) vor putea fi **lotizate etapizat** în funcție de cererea investițională. Fiecare parcelă va respecta următoarele caracteristici minime:

a) Suprafață minimă a parcelei construibile:

- **3.000 mp**, cu posibilitatea de comasare în cazul în care natura activității o impune;
- Suprafața poate fi mai mare, în funcție de programul de funcțiuni, fluxuri tehnologice și necesarul de spațiu pentru parcaje și platforme.

b) Front la drum:

- **Front minim la o cale de acces publică sau de incintă: 30,00 m;**
- Fiecare parcelă trebuie să aibă acces direct la un drum amenajat.

c) Forma și utilizabilitatea:

- Parcelele vor avea formă regulată (preferabil dreptunghiulară sau pătrată), care să permită construirea unei unități funcționale și amplasarea platformelor industriale;
- Se interzice lotizarea care conduce la **forme neregulate, fronturi înguste sau fundături** fără acces.

d) Accesibilitate:

- Accesul se va realiza prin drumurile publice, dimensionate pentru trafic greu;
- Accesul pietonal și pentru biciclete se va asigura separat, prin piste și trotuare amenajate.

e) Regim juridic:

- Parcelele rezultate din lotizare vor putea face obiectul **vânzării, concesiunii sau atribuirii în folosință**, în condițiile stabilite de Municipiul Miercurea-Ciuc;
- Orice modificare ulterioară a limitei de proprietate se va face cu respectarea retragerilor minime prevăzute în RLU.

2.5 Bilanț teritorial propus

Suprafețe, funcțiuni	Suprafață (mp)	% din total
Suprafață teren conform C.F.	994875.00 mp	100.00 %
ZF12 - Unități industriale și de depozitare	974518.00 mp	97.96 %
SZF12.01 - Zonă industrială și de depozitare	606659.00 mp	60.98 %
SZF12.02 - Zonă de gospodărie comunală	12374.00 mp	1.24 %
SZF12.03 - Canal de desecare - canal Anif	36870.00 mp	3.71 %
SZF12.04 - Spații verzi și zone de protecție	298173.00 mp	29.97 %
SZF12.05 - Bazin de retenție	20442.00 mp	2.06 %
ZF06 - Căi de comunicație și transport	20357.00 mp	2.04 %
P.O.T. MAX (SC/S _{teren} X100)		50.00 %
C.U.T. MAX (SC/S _{teren})		1.00

3 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR ȘI CONSTRUCȚIILOR

3.1. Proprietatea asupra terenurilor

Terenurile incluse în perimetrul reglementat prin documentația „Elaborare Plan Urbanistic Zonal – introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial” au o suprafață totală de **994.875 mp** și se află în prezent în extravilanul municipiului Miercurea-Ciuc.

Regimul de proprietate este **majoritar public**, iar conform extraselor de carte funciară anexate la documentație, terenurile sunt:

- în **proprietatea publică sau privată a Municipiului Miercurea-Ciuc**;
- în **administrarea unor instituții publice sau operatori de utilități** (ex. ANIF – canal de desecare, HARVIZ – rețele apă și canal, Electrica – echipamente energetice);
- cu regim juridic clarificat, liber de sarcini care să împiedice reglementarea sau implementarea reglementărilor PUZ.

Lista completă a imobilelor este prezentată în anexa cu extrasele de carte funciară și planul de situație, iar delimitarea juridică este evidențiată în planșa U-02 – Situația existentă

3.2. Regimul juridic al construcțiilor

Pe amplasamentul reglementat prin prezentul PUZ se află în prezent **construcții existente în suprafață totală de 251 mp**, cu caracter **tehnico-edilitar și industrial**, identificate pe terenuri aparținând unor instituții publice (ANIF, HARVIZ, Electrica). Acestea au regim de înălțime **parter (P)** și sunt utilizate pentru:

- **infrastructură energetică**;

- gospodărirea rețelelor de apă și canal;
- funcțiuni tehnice de întreținere.

Construcțiile existente se află pe terenuri aflate **în proprietate publică sau în administrarea unor instituții de utilitate publică** și beneficiază de regim juridic stabil. În funcție de compatibilitatea cu reglementările PUZ, acestea vor fi:

- **păstrate și integrate funcțional în noul ansamblu**, dacă nu interferează cu noile circulații și amplasamente.

Construcțiile noi ce urmează a fi realizate în baza reglementărilor PUZ vor fi autorizate în condițiile legii, în baza certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire emise de autoritatea publică locală.

Toate construcțiile propuse vor fi amplasate exclusiv **în zonele construibile definite (ZF12)**, în conformitate cu regulile de construire stabilite în prezentul regulament și cu respectarea regimului de protecție impus de statutul sitului Natura 2000

3.3. Circulația juridică a terenurilor

Terenurile incluse în perimetrul prezentului Plan Urbanistic Zonal se află în diferite forme de proprietate publică sau privată, însă **nu sunt grevate de sarcini care să împiedice aplicarea reglementărilor urbanistice** ori promovarea investițiilor.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, circulația juridică a terenurilor din cadrul PUZ se va realiza cu respectarea următoarelor principii:

- **Terenurile destinate infrastructurii rutiere și tehnico-edilitare (ZF06)** urmează a fi **dezmembrate și transferate în domeniul public al Municipiului Miercurea-Ciuc**, acolo unde este cazul, pentru a asigura caracterul public și accesibil al circulațiilor;
- **Terenurile destinate funcțiunii industriale (SZF12.01)** vor putea face obiectul **lotizării, concesiunii, vânzării sau atribuirii în folosință**, conform strategiei de dezvoltare economică a administrației locale;
- **Terenurile aflate în administrarea instituțiilor publice** (Electrică, ANIF, HARVIZ) vor rămâne în proprietatea acestora, cu respectarea zonelor de protecție și a reglementărilor funcționale impuse de PUZ;
- **Spații verzi și zone de protecție (SZF12.04)** va avea regim neconstruibil și va fi menținută cu destinație de utilitate publică și protecție ecologică, inclusiv pentru amenajarea bazinului de retenție.

Orice schimbare a regimului juridic al terenurilor se va face cu respectarea legislației privind proprietatea publică și regimul concesiunii, precum și cu condiția păstrării destinației stabilite prin prezentul PUZ.

În proximitatea limitei sudice a zonei reglementate prin PUZ, se află o **parcelă extravilană, înregistrată în CF nr. 69421 (suprafață 4.000 mp, proprietar Nyegre Csongor)**, care **nu este inclusă în prezentul perimetru reglementat**, dar care se consideră necesară pentru **completarea coerentă a ansamblului funcțional și teritorial al zonei industriale**. În acest sens, documentația recomandă **inițierea unui demers de expropriere pentru cauză**

de utilitate publică, în conformitate cu Legea nr. 255/2010, ca măsură administrativă în sprijinul realizării unitare a investiției.

4 DISPOZIȚII FINALE

4.1 Măsurile de implementare și aplicare

Implementarea prevederilor prezentului Regulament Local de Urbanism și a reglementărilor stabilite prin **Planul Urbanistic Zonal – introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial** se va realiza etapizat, sub coordonarea autorităților administrației publice locale și în conformitate cu legislația în vigoare.

Pentru aplicarea corectă și eficientă a PUZ-ului se vor urmări următoarele măsuri:

- **Dezlipirea, lotizarea și înscrierea terenurilor** în documentele cadastrale, conform planului parcelar rezultat din PUZ;
- **Introducerea rețelelor edilitare** pe terenurile destinate echipării publice (apă, canal, electricitate, telecomunicații);
- **Recepționarea lucrărilor de infrastructură** și trecerea terenurilor aferente căilor de circulație în domeniul public;
- **Asigurarea regimului juridic și funcțional stabilit prin PUZ** în certificatul de urbanism și autorizația de construire;
- **Emiterea autorizațiilor de construire** exclusiv în conformitate cu prevederile regulamentului aferent PUZ-ului;
- **Monitorizarea modului de ocupare a terenului** și a etapelor de dezvoltare, pentru corelarea cu infrastructura planificată;
- **Actualizarea PUG-ului** cu reglementările PUZ-ului, la momentul revizuirii generale a documentației de urbanism de rang superior.

Punerea în aplicare a prezentului regulament este responsabilitatea Primăriei Municipiului Miercurea-Ciuc, prin structurile tehnice și juridice proprii, în colaborare cu instituțiile avizatoare și investitorii implicați

4.2 Corelări cu reglementările P.U.G.

Prezentul Regulament Local de Urbanism este elaborat în baza și în completarea **Planului Urbanistic General al Municipiului Miercurea-Ciuc**, aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018 și prelungit prin H.C.L. nr. 346/2022.

Documentația PUZ reglementează o zonă care, la momentul elaborării, se află **în extravilan**, fără funcțiune urbanistică definită în PUG, dar identificată ca zonă cu **potențial de dezvoltare economică**.

Reglementările prezentului PUZ sunt **perfect compatibile cu direcțiile de dezvoltare stabilite prin PUG**, respectiv:

- extinderea teritoriului urban în zonele periferice accesibile;
- atragerea investițiilor economice și industriale;

- utilizarea eficientă a terenurilor aflate în proprietatea publică;
- dezvoltarea echilibrată a infrastructurii și rețelelor edilitare;
- protecția mediului și încadrarea în regimul siturilor Natura 2000.

În procesul de **actualizare viitoare a Planului Urbanistic General**, reglementările prezentului PUZ vor fi preluate **ca atare**, inclusiv:

- delimitarea noii limite a intravilanului;
- zonificarea funcțională (ZF12, SZF12.01, SZF12.02, SZF12.03, SZF12.04, SZF12.05 ZF06);
- traseele propuse de circulație și echipare;
- regimul de protecție față de drumul de ocolire și față de valorile de mediu.

Până la actualizarea PUG, prezentul regulament are **caracter prioritar** și se aplică cu titlu obligatoriu în perimetrul reglementat de PUZ.

4.3 Propuneri de modificare a regulamentelor existente

Întrucât prezentul Plan Urbanistic Zonal reglementează o zonă aflată anterior în extravilan, neacoperită de reglementări urbanistice detaliate în PUG, **nu este necesară modificarea punctuală a Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG-ului** în vigoare.

Totuși, în procesul de **actualizare generală a Planului Urbanistic General** al municipiului Miercurea-Ciuc, se propune:

- **preluarea reglementărilor PUZ-ului** în regulamentul PUG actualizat, cu integrarea zonificării funcționale ZF12 și ZF06;
- **corelarea prevederilor generale privind funcțiunile admise, regimul de construire, retragerile, înălțimile și echiparea edilitară** cu cele din prezentul regulament;
- **adăugarea unei secțiuni dedicate zonei industriale nord**, care să reflecte regimul special al terenurilor incluse în situl Natura 2000 și măsurile de protecție aferente;
- **clarificarea regimului juridic și funcțional** al drumurilor, canalului de desecare și zonelor de protecție verde, astfel încât acestea să fie tratate unitar în toate documentele de urbanism de rang superior.

Până la actualizarea PUG, prezentul regulament se aplică **în mod direct și prioritar** în zona reglementată prin PUZ, cu caracter obligatoriu pentru toate documentațiile ulterioare de autorizare sau parcelare.

Șef proiect:

arh. Albert Martin

Data: 09.05.2025

Rev. 03.07.2025

Întocmit:

arh. László Beáta