



PRIMĂRIA MIERCUREA-CIUC  
CSÍKSZEREDA VÁROSHÁZA

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

Nr. înreg.: ~~63329~~ 22/11.2022

## Raport privind informarea și consultarea publicului cu privire la planul urbanistic zonal Drum de ocolire strada Szék – Hotel Park, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc

conform Ordin nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism

a) **Planul urbanistic zonal** a fost elaborat de societatea VALLUM SRL cu sediul în Miercurea-Ciuc, piața Majláth G. Károly, nr. 6, proiect nr. 378/2015, contract de achiziție publică nr. 168 / 16.03.20215

Denumirea lucrării, conform certificat de urbanism nr. 32/30.01.2019 și 268/14.04.2022:

**'Elaborare PUZ drum de ocolire strada Szék – Hotel Park.'**

Prin planul urbanistic zonal se va asigura reglementarea urbanistică necesară creării drumului de legătură prin crearea unui nou aliniament, necesar creării lățimii drumului propus prin PUG, cu respectarea zonei de protecție a liniei de înaltă tensiune.

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

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

## **Aspecte generale privind modificările planului urbanistic zonal Drum de ocolire strada Szék**

### **– Hotel Park:**

- S-au introdus culoarele de trecere nou stabilite ale liniilor electrice LEA 110kV SC M.Ciuc — Tușnad/, LEA 110 kV DC M/Ciuc-Tractorul I+II și LEA 20 kV prin studiul de coexistență elaborat de Sc DFF PROIECT ELECTRIC Srl, conform ORDIN 239/2019, prin care s-au stabilit suprafețele construibile cu condiția elaborării unor analize de risc și suprafețele construibile fără condiții impuse de operatorul energiei electrice

-Lățimea drumului de legătură s-a micșorat de la 17.5 m la lățimea 12.5 m, care între str. Câmpul Mare și Str. Szék constă din 2.0 m trotuar, 7.0 m carosabil, 2.0 m bandă pentru bicicliști și 1.5 m trotuar, iar de la Str. Szék în direcția Str. Sarkadi Elek din 1.3 m trotuar, 2.0 m bandă pentru bicicliști, 1.5 m șanț, 6.0 m carosabil, 1.5 m trotuar adaptat la situația existentă (pe-alocuri devine mai îngust din cauza împrejmuirilor existente). Motivul îngustării: nu este permisă amenajarea de parcări în zona de siguranță, în cazul de față de-a lungul drumului propus. Axa drumului de legătură propus cu 12.5 m lățime s-a propus în așa fel, încât pe cât posibil să coincidă cu axa mediană dintre cele două linii electrice LEA 110 KV .

-S-au introdus suprafețele cu risc de inundații cu probabilitate de 1% (odată la 100 de ani), de 10% (odată la 10 ani) și de 80% (8 ori la 10 ani) impuse de Agenția Națională "Apele Române", care atrage după sine o reglementare de interdicție de construire temporară până la elaborarea unor studii de inundabilitate, prin care se detaliază situația propriu zisă și modul de eliberare ale acestora de sub interdicție.

- S-a micșorat suprafața studiată/reglementată purtând discuții cu unii proprietari de terenuri, evaluând cele întâmplătoare în fază de consultare cu publicul din 2021: Cf nr. 63839, CF nr. 62958, CF nr. 53601, CF nr. 50926, nr. 51331.

-S-au creat un număr de 6 sectoare, UTR-uri cu caracteristici diferite în cadrul PUZ-ului.

**Sectoare:** Pentru un procedeu mai simplu și o operare mai ușoară a suprafeței semnificative a PUZ-ului proiectantul a despărțit terenul studiat în 6 sectoare, în funcție de unitatea teritorială de referință prescrisă de PUG și starea cablurilor de înaltă și medie tensiune stabilită de studiul de coexistență:

### **Sector 1 -între Str. Câmpul Mare și Str. Progresului**

Zone funcționale: Zona Rim – zonă mixtă de restructurare

Zona M1 – zonă mixtă de locuire cu parcelare propusă

Suprafața de teren destinată pentru drumul propus se va trece în proprietate publică, fără expropriere. Procentul care va trece în proprietate publică va fi în medie de 27%. Terenurile situate spre nord-est de liniile de înaltă tensiune vor deveni construibile tot prin propunerea de reparcelare.

### **Sector 2 între Str. Progresului — Pârâul Șumuleu**

Această suprafață figurează în PUG Miercurea Ciuc ca UVa — zonă verde cu rol de agrement. Prin PUZ propus nu se schimbă această destinație, se delimitează doar suprafața necesară pentru drumuri. Drumurile din această zonă vor fi expropriate de către Municipiul Miercurea Ciuc!

### **Sector 3:**

Zone funcționale: M2, M3 – zonă mixtă de urbanizare (locuire, instituții și servicii)

S-a eliminat parcela cu Cf nr. 50926 din zona reglementată.

### **Sector 4 :**

Zone funcționale: M4-e: zonă mixtă de urbanizare (locuire, instituții și servicii), L1u-e: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

La proprietatea cu nr. CF 51922 s-a introdus culoarul de trecere a liniei electrice de 20 kV. Parcela este construibilă și în prezent. Accesul la ea se face direct din Str. Szék, terenul va fi un UTR separat și va rămâne L1u.

Dat fiind regula strictă de poziționare a axului drumului de legătură propus la axul între cele două linii electrice de 110 kV, proprietatea cu nr. CF 52132 va avea următoarea divizare:

Nr. 52132	Curți și construcții	Privat	2410
Suprafața aferentă cotei procentuale minime ce se transferă în domeniul public cf. PUG - 20%			729
Suprafață de teren propusă a fi cedată în domeniu public prin expropriere			505

Pentru ca axa drumului să treacă drept în această zonă, s-a introdus parcela de pe strada Szék nr. 35, cu CF neactualizată.

#### Sector 5 :

Zone funcționale: Is – zonă de instituții și servicii, L1u-2e - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban.

În urma sesizărilor avute în 2021 din partea proprietarilor din acest sector deja construit, s-a decis pe cât posibil să nu se atingă de situațiile existente în zonă (construcții și împrejurimi existente), astfel proprietățile cu nr CF. 53601, 62958 63839, 51331 s-au scos din PUZ adaptând secțiunea drumului la construcțiile (împrejuririle) existente.

În cazul proprietății cu nr. CF 63839: doar subparcela proprietății, cu destinația de drum, cu suprafața de 187 m<sup>2</sup>, va fi inclusă în PUZ.

Acest sector fiind între construcții existente cu autorizații de construire, respectiv cu acord de la operatorul energiei electrice se tratează separat de restul suprafețelor reglementate, primește o abordare permisivă din partea operatorului în fază de autorizație în privința acceselor (traversărilor sub cabluri). Se impune interdicție de construire pe o porțiune de proprietate la nr. CF 65929 pentru posibilitatea de continuare în viitor a drumului propus pe o axă stabilită între cele două linii electrice 110 KV. În urma acestuia se poate realiza o intersecție în X.

Prin acest PUZ, pe termen scurt și mediu se va păstra poziția drumului existent, cu secțiunea de 10.8 m compus din: 1,50 m trotuar (variabil), 1,80m bandă pentru bicicliști (variabil), 6,00 m carosabil, 1,50 m trotuar (variabil).

#### Sector 6 :

Această zonă este aproape liberă de construcții. Pentru Strada Sarkadi Elek 2 se poate realiza o secțiune apropiată cu cea prevăzută de PUG și cu care s-a adoptat de pildă și în cazul PUZ la nord-est, aprobat cu HCL nr. 230/2014 și la altele din zonă. Secțiunea generală va fi de 16,0m, compusă din: 1.5 m trotuar, 2.0 m bandă pentru bicicliști, 2.5 m parcare/fâșie verde, 6.0 m carosabil, 2.5 m parcare/fâșie verde, 1.5 m trotuar.

Porțiunea străzii Sarkadi Elek 2 cu lățimea propusă de 16 m în direcția Străzii Minei va fi legătura principală a inelului urban propus cu zona străzii Minei. Astfel suprafața terenului pentru drumul Sarkadi Elek 2 este esențială, această suprafață va fi transmisă în domeniu public.

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

- Municipiul Miercurea-Ciuc, în calitate de administrator al domeniului public
- Proprietarii terenurilor, conform tabel de la punctul c) (25 de proprietari)

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

Informarea și consultarea publicului cu privire la planul urbanistic zonal Drum de ocolire strada Szék – Hotel Park, inițiat de Municipiul Miercurea-Ciuc s-a realizat deja de două ori, s-a organizat dezbateri publică la data de 23.05.2016 și 01.07.2021.

De data asta, s-a trimis o notificare fiecărui proprietar de teren, conținând informarea privind modificările efectuate în cadrul PUZ-ului(descrie pe pagina 2) cu planșa de reglementare, respectiv o invitație la sediul Serviciului de Amenajare a Teritoriului și de urbanism: str. Mihail Sadoveanu nr.4, etajul 2, între data de 26 și 30 septembrie, de luni până miercuri între orele 10:00 și 13:00, joi între orele 14:00 și 17:00 respectiv vineri între orele 10:00 și 13:00, pentru ca proprietarii de terenuri să se poate adresa întrebările, nelămuririle, respectiv posibilitatea trimiterii întrebărilor prin e-mail la adresa urban@szereda.ro.

	Nr CF	Aria	Nr. inreg		Trimis prin
1	62195	1300	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
			48475	08.09.2022	Poșta Ro.
2	54750	4000	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
3	61720	4620	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
4	67431	4100	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
5	63847	8887	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
6	56373	5009	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
7	60118	1900	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
	59634	1800	48475	08.09.2022	
8	56182	20579	48475	08.09.2022	Poșta Ro.+e-mail+telefon
9	65209	1095	48475	08.09.2022	Poșta Ro.+ email
	65210	1048	48475	08.09.2022	
	65213	542	48475	08.09.2022	
	65211	653	48475	08.09.2022	
10	65208	804	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
11	52689	912	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
12	56136	5893	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
13	52132	3644	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
14	51922	3089	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
15	65929	8714	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
	65930	546			
16	56146	1596	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
17	50985	1425	48475	08.09.2022	Poșta Ro.+email
	50987	1534			
	50986	1389			
18	50990	1343	48475	08.09.2022	Poșta Ro.+email
	50989	1871			
	50988	1523			
19	52683	1044	48475	08.09.2022	Poșta Ro.

20	63693	1686	48475	08.09.2022	Poșta Ro.+ telefon
21	63839	3690	48475	08.09.2022	Poșta Ro.
22	67083	4173	48618	09.09.2022	Poșta Ro.
	67084	2115			
23	53601	1535	48619	09.09.2022	Poșta Ro.
24	50926	3000	48621	09.09.2022	Poșta Ro.+email
25	51331	500	48622	09.09.2022	Poșta Ro.

d) **Consultările personale** au avut loc la sediul Serviciului de Amenajarea teritoriului și de urbanism, strada Mihail Sadoveanu nr.4, etajul 2, între data de 27.09.2022 și 30.09.2022.

Șase proprietari de teren au participat la consultanță, conform lista cu prezență anexată. Persoana responsabilă cu organizarea consultărilor personale a fost doamna consilier Oláh Mónika.

S-a primit o solicitare prin e-mail din partea proprietarului terenurilor identificate prin CF nr. 56136 și 63847, în care solicită mărirea frontului parcei propuse în PUZ, sector I, zona funcțională M-zonă mixtă de locuire.

Solicitarea, înregistrată de primărie Municipiului Miercurea-Ciuc cu nr. 54165 din 05.10.2022 s-a transmis proiectantului în vederea analizării cererii.

În urma analizării, s-a transmis următorul răspuns: 'Parcela cu număr cadastral 63847 din zona S1 - Sector 1, având suprafața de 8876 mp, este situată în prezent de-a lungul liniei de înaltă tensiune LEA 110 kV DC M.Ciuc - Tractorul I+II.

Terenul se află în zona de protecție a liniei electrice, care este de 14.70 m în ambele direcții de la axa stâlpilor electrice, astfel nu este construită.

În această zonă, s-a considerat de către proiectanții planului urbanistic zonal ( Vallum SRL), că soluția cea mai rezonabilă este aceea, de a lăsa fiecărui proprietar o parte proporțională din teren, în acest caz 74%, iar în acest fel terenul Dumneavoastră va fi mai valoros. (...) Parcela constructibilă cu lățimea de 31 m, suprafața de 2360 mp, poate fi divizată în modul următor: în 5 parcele, cu lățimea terenului de minim 6m , pentru clădiri înșiruite, respectiv în 2 parcele, cu lățimea terenului de minim 12m, pentru clădiri cuplate. Dacă mărim dimensiunea parcelei constructibile în cazul Dumneavoastră pentru a permite două parcele cu lățimea de 18 m, pentru clădiri izolate, ceilalți proprietari ar rămâne cu o suprafață disproporționat de mică.'

Răspunsul s-a trimis prin e-mail, la data de 02.11.2022.

Viceprimar  
Bors Béla



Arhitect șef  
arh. Albert Sándor

Întocmit: cons. Oláh Mónika