

Nr. proiect

403/ 21.04.2023

Faza:

Studiu de oportunitate

Titlu:

ELABORARE PUZ "BARATOK KERTJE"

VOLUMUL 1

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV



Beneficiar:

PRIMĂRIA MIERCUREA CIUC

Proiectant:

SC TOTAL BUSINESS LAND SRL

Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Sector 1, Bucuresti, B, 011981
Calea Floreasca 169, Et.3, Sector 1, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro

Şef proiect:

Arh. Doina HARDA

Exemplar:

1



**TOTAL
BUSINESS
LAND**

CUPRINS

I.	DATE GENERALE.....	2
1.	Date de recunoaștere a documentației	2
II.	Obiectul PUZ.....	2
2.	Solicitări ale temei – program:	2
3.	Încadrarea în localitate	4
4.	Distribuția funcțiilor	5
5.	Tipologia țesutului construit, particularități	8
6.	Accesibilitate	8
7.	Echipare edilitară.....	9
IV.	PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE	10
8.	Căile de comunicație	10
9.	Profile transversale propuse	11
10.	Accesuri.....	13
11.	Parcaje și garaje.....	13
12.	Zonificare funcțională – reglementări	15
13.	Zona spații verzi	16
14.	Operațiuni propuse în zonă.....	17
V.	INDICATORI PROPUȘI.....	17
15.	Indici urbanistici.....	17
VI.	MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ	18
16.	Prevederi ale PUG-ului în vigoare:	18
17.	Operațiuni propuse în zonă.....	19
18.	Condiționări.....	19
19.	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ.....	20
VII.	PREZENTAREA CONSECINȚELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.	20
VIII.	CATEGORIILE DE CONSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE.....	21

Listă figuri:

Figură 1	Încadrarea în PUG.....	5
Figură 2	Zona studiată prin PUZ.....	7
Figură 3:	Accesibilitate. Încadrare.....	8
Figură 4:	Profile stradale - existente.....	9
Figură 5:	Schema stradală propusă	10
Figură 6:	Profile stradale propuse.....	11
Figură 7:	Schema funcțională propusă prin PUZ	16

Tabele:

Tabel 1:	Bilanț cu tipul de proprietăți a terenurilor:	7
Tabel 2:	Asigurarea nr. de parcări.....	14

I. DATE GENERALE

1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: Plan Urbanistic Zonal „Baratok kertje”;
- Beneficiar: Primăria Miercurea Ciuc;
- Amplasament: Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 267 din 12.04.2022
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 07.2023.

II. Obiectul PUZ

2. Solicitări ale temei – program:

Obiectul major al lucrării este întocmirea planului urbanistic zonal pentru întreaga suprafață în vederea asigurării **viabilizării zonei**.

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fara utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban. Pentru zonele marcate ca plan director pe plansa de reglementari urbanistice, se instituie obligativitatea intocmirii de PUZ, cu preluarea exacta a prevederilor din PUG pentru acea zona.

Planul de Urbanism General încadrează zona în **UL1 - zonă de urbanizare cu locuințe cu regim redus de înălțime**. Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban. Reglementarea urbanistică a zonei prevede utilizarea ei ca zonă rezidențială de către populație.

În acest context, zona rezidențială se referă la zone destinate locuirii, atât sub forma locuințelor individuale cât și a celor semi colective și colective (locuințe unifamiliale, locuințe duble, alipite și blocuri de locuințe), respectiv servicii aferente zonelor de locuințe și echipamentele publice aferente zonelor de locuit conform anexei nr. 1 al RLU PUG, dintre care în mod obligatoriu, se vor asigura spații, în ordinea descrescătoare a importanței, pentru:

- organizarea rețelei stradale prin căi de acces carosabile, pietonale
- organizarea rețelelor de echipare edilitare
- parcaje colective multietajate destinate locuitorilor
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement
- servicii aferente zonelor de locuințe - servicii de proximitate
- dispensar, cabinet medic de familie
- teren de sport, parc de cartier, loc de joacă
- mică piață agroalimentară
- instituții și servicii publice: creșă, creșă specială, grădiniță, locuri de joacă acoperite
- instituții de învățământ primară sau gimnazială
- bibliotecă, mediatecă, centru cultural



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Sector 1, Bucuresti, B, 011981
Calea Floreasca 169, Et.3, Sector 1, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



- spațiu de întrunire pentru asociația locatarilor
- sediul al asociației proprietarilor sau sediu ONG

În momentul de față, parcelarul reflectă activitatea preponderent agricolă cu dimensiuni și forme ale parcelelor ce urmăresc necesitățile agricole și resursele proprietarilor. Cu toate acestea, zona nu dispune în prezent de o rețea de circulație adecvată. Drumurile existente sunt de pamânt și nu permit o organizare corespunzătoare a circulației pentru un nou cartier rezidențial ceea ce impune ca obiectiv **trasarea unei rețele stradale eficiente.**

Având în vedere configurarea actuală a parcelării, aceea de parcelare specific funcțiilor agricole în care proporția laturilor este mai mare de 1/3, nu se pot crea subzonele funcționale pentru funcțiuni rezidențiale. Este esențial a se avea în vedere parcele optime formă și dimensiune pentru construcția de locuințe. Din acest motiv, este imperativă o **viabilizare imobiliară complexă**, care implică dezmembrări, alipiri, relocări și transferuri ale dreptului de proprietate. Această activitate poate fi făcută prin prezența PUZ. Prin intermediul acestei viabilizări, zona va deveni mai atractivă pentru dezvoltare urbană, contribuind la creșterea calitatii vieții și la dezvoltarea economică a comunității locale.

Parcelarea se va respecta prevederile din RLU aferent PUG:

- în cazul parcelelor din subzonele destinate locuințelor individuale acestea vor fi de minim 500 de mp, sau 350 mp în cazul locuințelor alipite, duble.
- în zonele destinate investitorilor de locuințe colective parcelele create vor avea caracter public sau semipublic, neîmprejmuit, unde procentul de ocupare va fi mai redus în favoarea coeficientului de utilizare.
- în cadrul zonei reglementate, PUZ poate modifica limitele subzonelor față de cele din PUG, și va propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separat de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.

Principii de proiectare, care guvernează prestarea serviciului se va ghida spre un stil de viață cu următoarele caracteristici:

- **Loc pentru oameni** - zona va trebui să fie adaptat atât copiilor și familiilor tinere cât și vârstnicilor, să fie un loc în care omului îi place să se nască, să crească, să trăiască și să îmbătrânească frumos;
- **Locuri de muncă** - o economie circulară puternică și stabilă cu locuri de muncă de calitate, cu foș de muncă bine calificată și respect reciproc;
- **Mobilitate** - locuitorii să aibă oportunitatea de a face mișcare fizică frecvent cu distanțe scurte de deplasare către destinațiile cotidiene, accesibilitate și șanse egale pentru toate mijloacele de transport;
- **Sănătate** - oportunitatea de a pune accent mai mare pe prevenție și susținerea echilibrată a sănătății mintale și fizice;
- **Calitatea aerului** - conservarea și valorizarea tramei verde-existente; Socializare - spații ce vor favoriza coeziunea socială, experiențele urbane și spații pro-pice interacțiunii;
- **Dezvoltare durabilă** - economie de energie, recuperarea apelor și a energiilor consumate, principiile regăsite în conceptul "green city";

- **Urbanism participativ** - actorii urbani "stakeholder" să fie informați și implicați; Mediul natural și ecologie - stilul de viață al locuitorilor or să tindă către o amprentă ecologică subunitară iar locuitorii lui să înțeleagă rolul fundamental al naturii ca și condiție pentru viața urbană;
- **Energie** - prin utilizarea lor, consumul de energie al clădirilor să fie aproape de zero sau să fie producătoare de energie și alte propuneri pentru diminuarea consumului energetic;
- **Hrană** - să promoveze rețelele alimentare scurte se încurajează asigurarea în spațiul public a piețelor zonale funcțiune care să permită come ul cu produse proaspete;

În vederea accesibilizării zonei, se va avea în vedere **alcătuirea de străzi noi** care vor respecta următoarele cerințe minime:

- La partea nord vestică , la limita intravilanului, respectiv la un segment din partea nord estică a zonei reglementată este propusă crearea inelului de "circulație, cu caracter de legătură, de categoria 11. PUG prevede profil stradale cu caracter colector, de categoria III.A cu secțiune de 18,00 m, 111.B secțiune de 21,00m respectiv profil cu caracter de folosință locală, de categoria IV cu secțiunea de la 9,00 până la 13,00 inclusiv.
- Având în vedere că strada Câmpul Mare de pe care se face accesul în momentul de față este aglomerată în prezent zona „Baratok kerje" se caracterizează prin lipsa parcarilor. Prin organizarea rețelei stradale prin căi de acces carosabile, pietonale se vor propune profile de străzi cu circulație pe două benzi, cu secțiunea depinzând de categorie. Străzile colectoare vor fi cu secțiunea III prevăzută de PUG, cele locale cu secțiunea IV A, B, C, D. În vederea organizării profilelor stradale se va consulta Anexa nr.6 al RLU aferent PUG.
- Se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcuri pentru fiecare funcțiune în parte, conform anexei nr. 2 al RLU PUG.

În ceea ce privește **rețelele edilitare**, PUZ va identifica posibilitatea de racordare și implementare a rețelelor de utilitate publică precum apă, canalizare, pluvială, electrice, de distribuția gazului și de telecomunicații. Utilitățile vor fi dispuse în mod obligatoriu în infrastructura stradală , subteran, pe domeniul public.

Spațiile verzi vor respecta prevederile RLU PUG pentru zonele rezidențiale UL1 (vezi extras RLU anexat la CU) privind suprafețele de spații verzi minime.

III. CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

3. Încadrarea în localitate

Locația propusă pentru implementare este: **Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 267 din 12.04.2022**

Terenul ce a generat PUZ (cf. C.U. nr. 267 din 12.04.2022) este situat în intravilanul localității și are cca. 26 ha.

Terenul propus spre reglementare prin Caietul de Sarcini este identificat prin PUG al Municipiului Miercurea Ciuc aprobat cu HCL nr. 376 din 2018 prin **zona UL1**.

Zona studiată se află în intravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, pe **partea nord - estică a orasului**, în **zona de urbanizare, UL1 — Locuințe cu regim redus de înaltime** cu obligație de PUZ de reparcelare

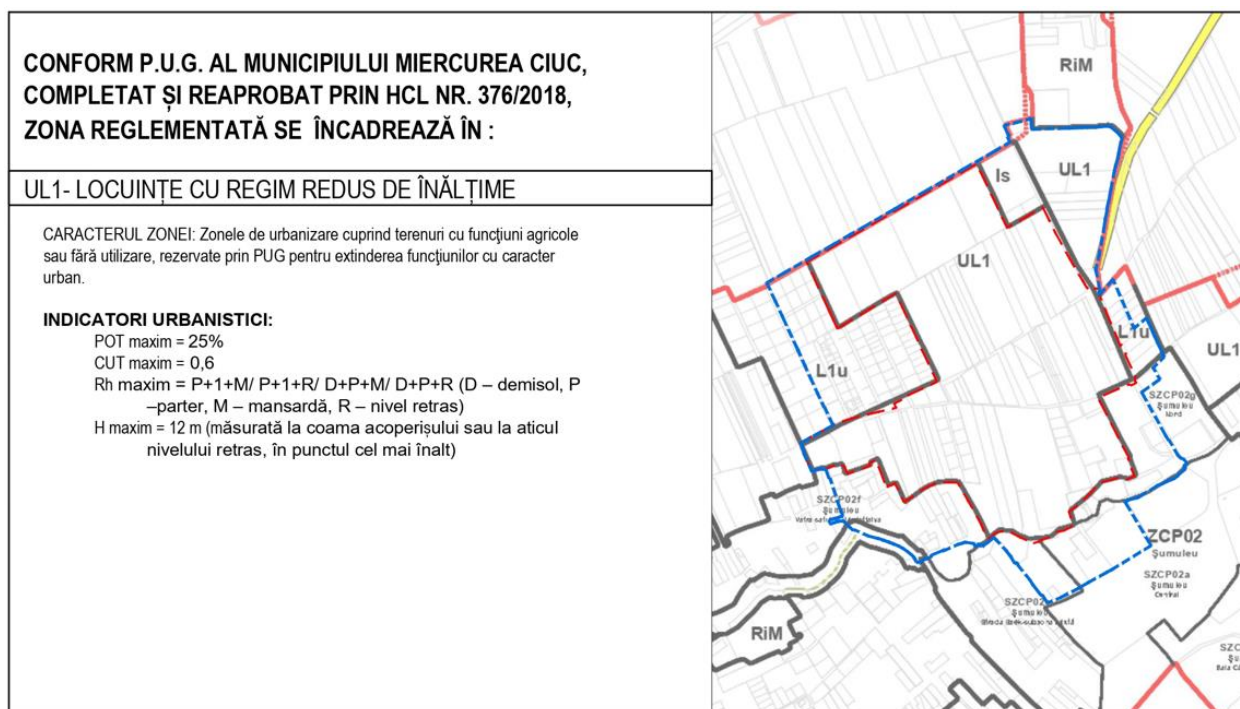
cu restructurare suprafete industriale, institutii si servicii respectiv cu functiuni mixte locuinte si servicii sau comert si de zone cu locuinte de toate tipurile, care nu fac obiectul prezentei proceduri.

Pe partea **nord vestica** zona studiata este delimitata de zona locuinta, subzona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1u, limita intravilanului municipiului respectiv de o zona si subzona de institutii si servicii - Is - Baza hipica.

Pe partea **nord estica** de o zona si subzona de institutii si servicii - Is, zona de urbanizare, subzona locuinte cu regim redus de inaltime — UL1, zona locuire subzona locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban — L1u, de zona construita protejata -ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02g — Sumuleu Nord.

Pe partea **sud estica** de zona construita protejata - ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02g — Sumuleu Nord, de zone cu locuinte de toate tipurile, de zona construita protejata – ZCP02 Sumuleu, subzonele SZCP02a - Sumuleu Central si SZCP02g — Sumuleu subzona cu profil rezidential. Pe partea sud vestica de zona construita protejata - ZCP02 Sumuleu, subzona SZCP02f - Sumuleu Vardoffalva, vatra satului, zona de urbanizare, subzona locuinte cu regim redus de inaltime — UL1.

Figură 1 Încadrarea în PUG



4. Distribuția funcțiilor

Principalele caracteristici ale funcțiilor din zonă. Relaționări dintre funcțiuni:



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Sector 1, Bucuresti, B, 011981
Calea Floreasca 169, Et.3, Sector 1, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Conform **PUG mun. Miercurea Ciuc aprobat cu H.C.L. nr. 367/ 2018** zona studiată prin PUZ se află în **zona UL-1 și Uls.**

Utilizările funcționale admise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement. Calitatea spațiilor publice joacă un rol important pentru valorificarea imobiliară a terenurilor aferente și va influența calitatea vieții locuitorilor. Elemente de mediu și spații verzi;
- căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- rețele de echipare edilitară;

Utilizările funcționale admise cu condiționări pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- servicii aferente funcțiunii de locuire, conform anexei nr.1 al RLU aferent PUG;
- grădinițe.

Utilizările funcționale interzise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele adiacente;
- funcțiunile industriale, în conformitate cu RLU aferent PUG.

Reglementările privind utilizările funcționale interzise are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Utilizările funcționale admise pentru zona funcțională Uls - zonă de urbanizare instituții și servicii, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- Rețele de echipare edilitară;
- Căi de acces carosabile și pietonale;
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement;
- funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni sportive, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente infrastructurii de transport public, servicii aferente zonelor de locuințe (servicii de proximitate), echipamente publice – aferente zonelor de locuințe în conformitate cu anexa nr 1. din RLU.

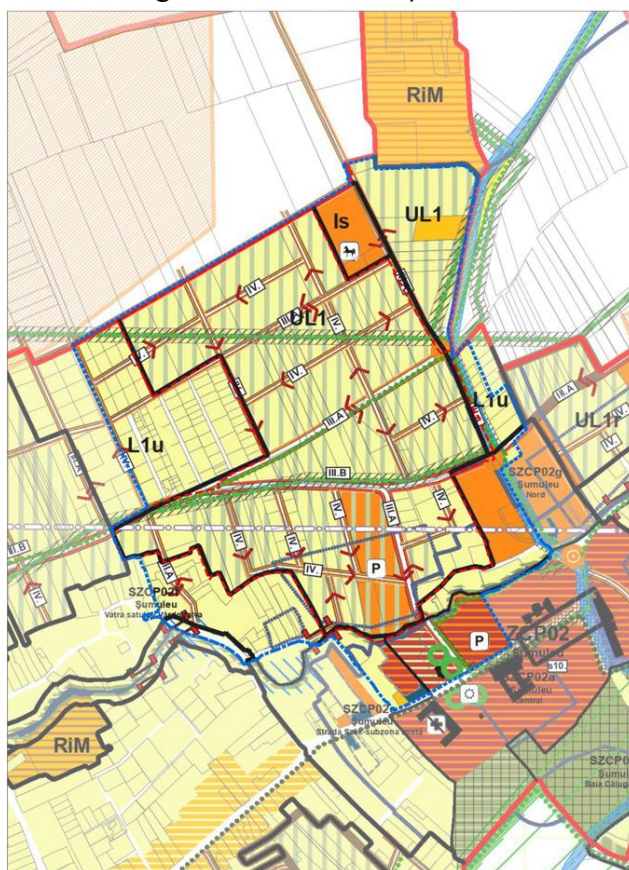
Utilizările funcționale admise cu condiționări pentru zona funcțională Uls sunt următoarele:

- se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajașilor unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.
- pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

Utilizările funcționale interzise pentru zona funcțională Uls sunt următoarele:

- orice utilizări altele decât cele admise sau admise cu condiționări;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente;
- amenajări care pot determina scurgerea apelor meteorice de pe domeniul public sau pe parcelele adiacente.

Figură 2 Zona studiată prin PUZ



Tabel 1: Reglementări existente, subzone funcționale propuse prin PUG:

Subzone funcționale	Perimetrul zonei reglementată cf. PUG (km)	Suprafața zonei reglementată cf. PUG (ha)	Suprafața după tipul reglementări de urbanizare (%)
UL1 — Locuințe cu regim redus de înălțime - Reglementări de urbanizare – obligativitate de PUZ de reparcelare aferent zonei – locuințe individuale/colective	2,21	24	92%

Uls – zonă de instituții și servicii – Reglementări de urbanizare -obligativitate de PUZ de reparcelare aferent zonei Funcțiuni mixte: locuințe și servicii/comerț	0,65	2	8%
Total	2,86 km	26 hm	100,00%

5. Tipologia țesutului construit, particularități

În interiorul zonei studiate pentru elaboarea Planului Urbanistic Zonal „Baratok kertje ” se regăsesc o serie de Planuri Urbanistice Zonale aprobate:

- Plan urbanistic zonal PUZ – Z10 mun. Miercurea-Ciuc – Șumuleu, aprobat cu HCL nr. 132/2007;
- Plan urbanistic zonal PUZ- Z15 zona Șumuleu din Miercurea Ciuc, aprobat cu HCL nr. 21/2008;
- Plan urbanistic Z11-16 Șumuleu, aprobat cu HCL nr. 75/2008.
- Plan urbanistic zonal Parc etnografic, Șumuleu, aprobat cu HCL nr. 272/2019
- Plan urbanistic zonal Construire locuinte individuale si semicolective, str. Huba vezer, aprobat cu HCL nr. 22/2023

Țesutul construit din vecinătatea zonei Planului Urbanistic Zonal „Baratok kertje ” este reprezentat de către **construcții de tip locuințe individuale dispuse izolat pe sit.**

Ca particularități ale sitului, în partea de nord a sitului, limita sitului se află în zona de protecție a unei ferme (herghelie).

6. Accesibilitate

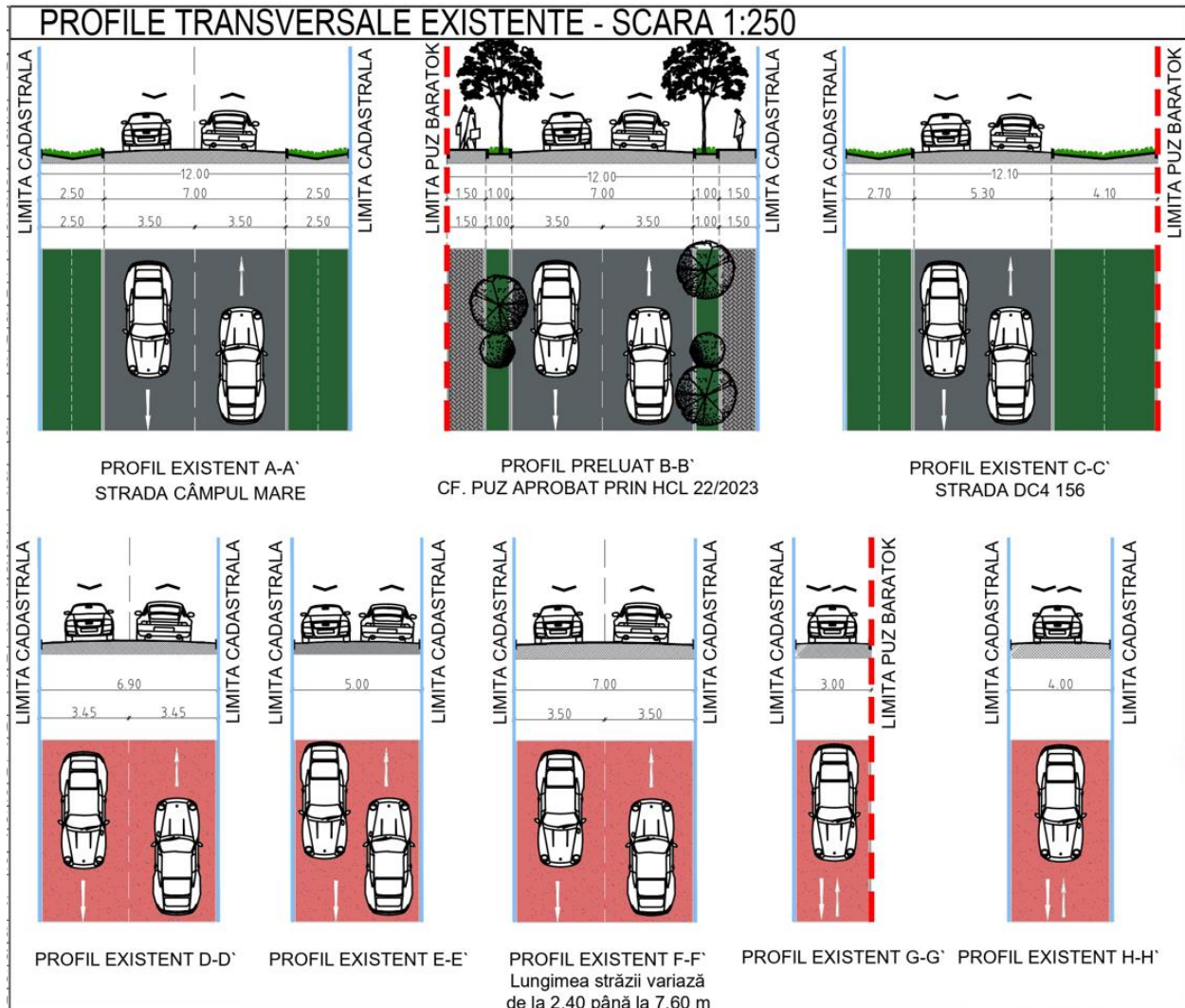
Circulația principală se desfășoară de-a lungul străzii Cămul Mare și DC4 156, acestea, împreună cu Str. Huba Vezer fiind singurele străzi asfaltate de pe sit.

Figură 3: Accesibilitate. Încadrare



Accesurile către locuințele existente se fac ori direct din strada Câmpul Mare ori din str. Str. Huba Vezer, sau DC4 156 sau străzi adiacente str. Câmul Mare, cu profile detaliate în secțiunile de mai jos.

Figură 4: Profile stradale - existente



7. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată cu următoarele utilități: apă, canalizare și electricitate.

Alimentarea cu apă se va face din rețeaua publică.

Evacuarea apelor uzate se face printr-un bransament la **rețeaua publică de canalizare menajeră**.

Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua electrică

Ca particularitate a sitului se remarcă prezența **două trasee LEA care traversează situl** de la nord est la nord vest în partea de nord est a sitului și una care traversează situl de la est la vest paralel cu

strada Câmul Mare, ambele lea ssunt de 20KV.

În momentul de față rețelele edilitare există de-a lungul str. Câmpul Mare și în sudul și vestul sitului unde există deja zone cosntruite.

IV. PREZENTAREA INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE

8. Căile de comunicație

Organizarea circulației în zonă se fundamentează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, preluând prevederile P.U.G. Mun. Miercurea Ciuc.

Se propune realizarea unui **sistem de străzi** care preiau parte din străzile de pământ existente și formează insule coerente în interiorul cărora se pot realiza parcele optime astfel încât să se poată realiza o **viabilizare imobiliară complexă**.

Pentru o mai bună accesibilitate a zonei cu centrul municipiului, se propune realizarea unui traseu velo ce se va lega de trama de piste de biciclete ale orasului. De asemenea profilele noi propuse vor avea în vedere realizarea de piste de biciclete adiacent carosabilului, separate printr-o zonă vede de siguranță.

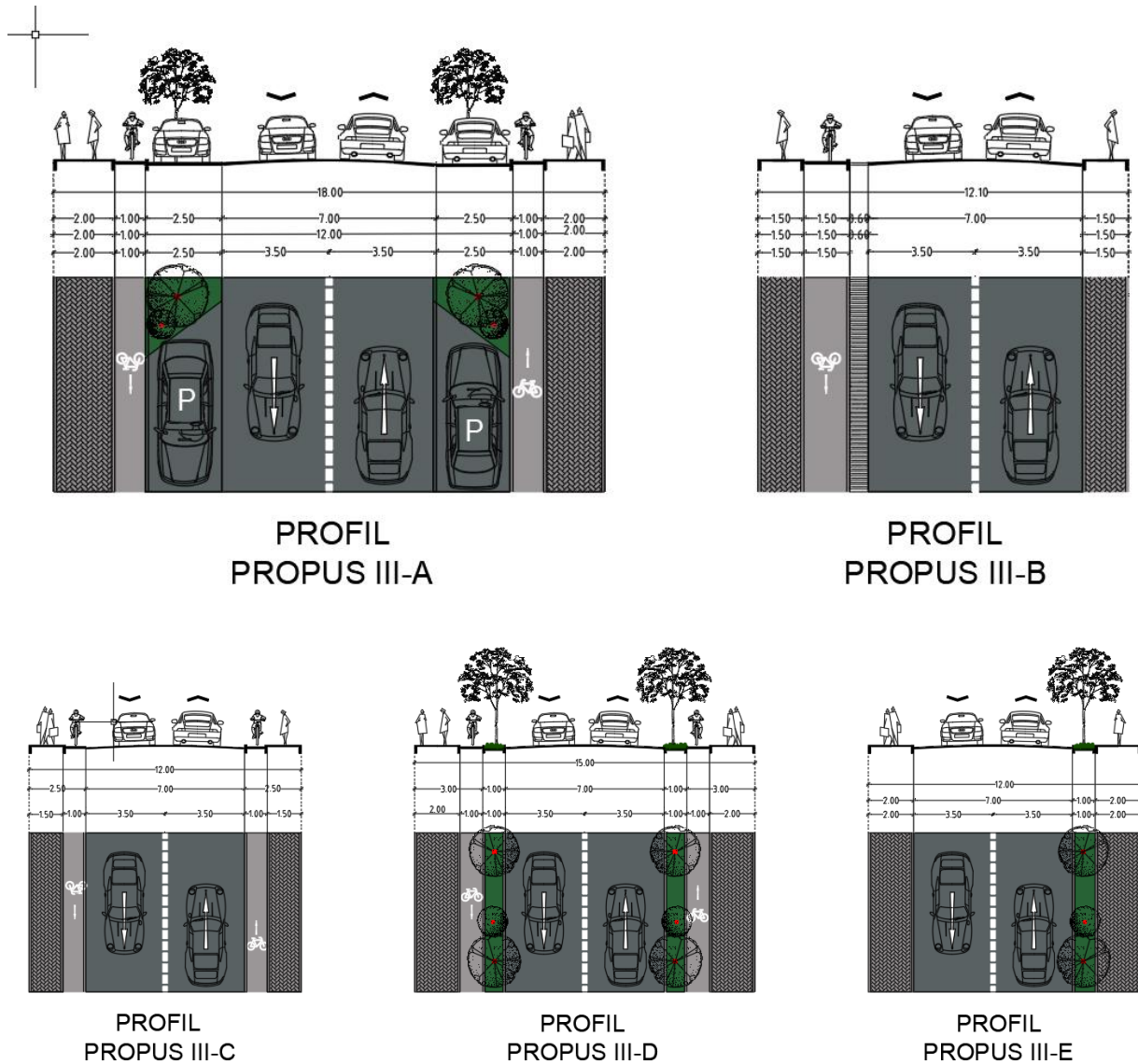
Figură 5: Schema stradală propusă

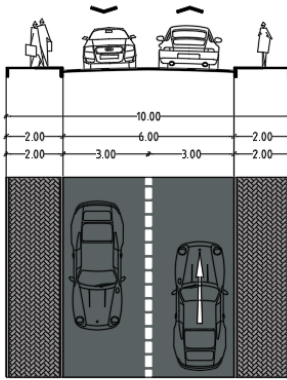


9. Profile transversale propuse

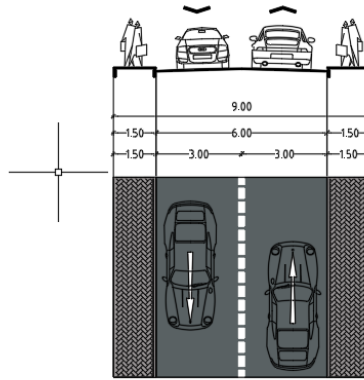
Străzile propuse vor avea o **ierarhie bine definită prin profilul stradal și fronturi**. Pe lângă str. Câmpul Mare, străzile principale din interiorul țesutului cu caracter de stradă principală au sens dublu de circulație, și zonă verde de protecție sau zonă de parcare la stradă și benzi de biciclete. Profilele acestor străzi sunt de aproximativ 18m. În același timp, străzile secundare, au un caracter rezidențial, cu restricții de viteză și profile de max. 12m cu sens sublu sau unic. Mai jos sunt prezentate toate tipurile de profile propuse.

Figură 6: Profile stradale propuse

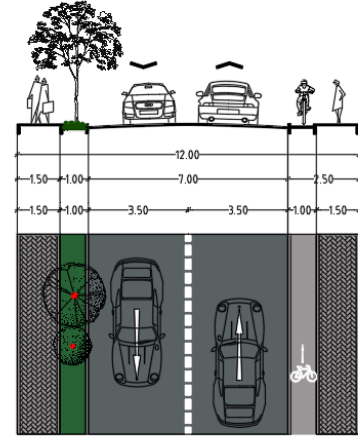




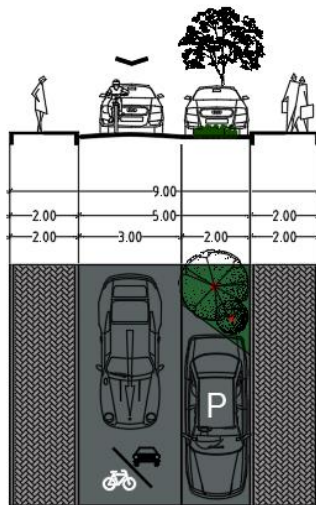
PROFIL
PROPUS III-F



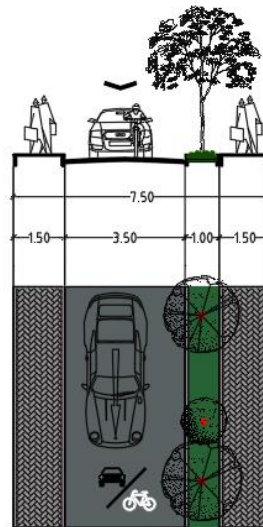
PROFIL
PROPUS III-G



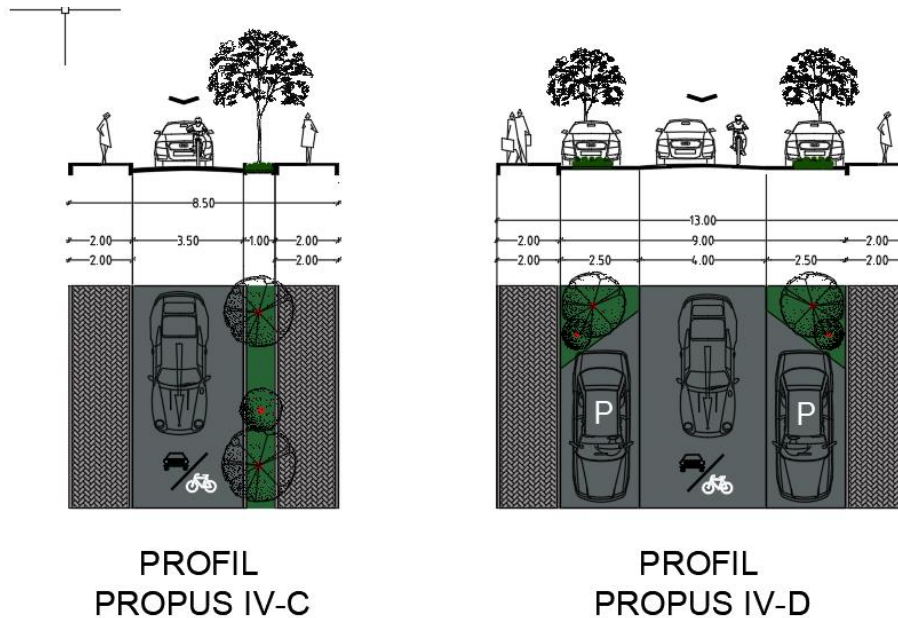
PROFIL
PROPUS III-H



PROFIL
PROPUS IV-A



PROFIL
PROPUS IV-B



10. Accesuri

Accesurile pe parcelă se vor face din străzile nou create precum și din străzile existente. Accesul pe parcelă cât și cel pietonal se vor face din circulații publice.

11. Parcaje și garaje

Parcarea autovehiculelor se va realiza în spații special amenajate, respectându-se prevederile Anexei nr. 2 a *Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Miercurea – Ciuc*. Locurile de parcare pentru investiția propusă sunt destinate autovehiculelor persoanelor ce desfășoară activități aferente funcțiilor propuse.

Pentru locuințele individuale se va asigura **cel puțin un loc de parcare în incintă**.

Pentru zona de dotări servicii stabilirea necesarului de parcări pentru autovehicule în funcție de caracterul activității se va face prin însumarea necesarului de locuri de parcare pentru fiecare activitate în parte, după formula:

$$\text{NecP} = \text{SUM} (\text{Padm}, \text{Pprod}, \text{Pdep}, \text{Pcom}, \text{Pap}, \text{Ptr}, \text{Pfsi})$$

Padm - pentru clădirile, respectiv părțile din clădiri cu funcțiuni administrative (management, contabilitate, financiar, de personal și alte asemenea) se va asigura un loc de parcare pentru salariați la „fiecare 40 mp de suprafață construită desfășurată, prescurtat în continuare KBF, plus un spor minim pentru persoane externe de 200 mp din KBF. În cazul în care clădirile cuprind săli de conferințe sau alte spații destinate reuniunilor, cu o capacitate totală de peste 50 de locuri, se va asigura câte un loc de parcare pentru autocar de 50 de locuri pentru fiecare 100 de locuri, inclusiv.

Pcom - pentru clădirile, respectiv părțile din clădiri cu funcțiuni de prestare de servicii tehnice și desfacere de produse și mărfuri, (depozitare și vânzare cu amănuntul sau cu ridicata și amănuntul), cu excepția celor de alimentație publică, se va asigura pentru clienți un număr de parcare după cum urmează:

Mărimea KBF (mp) aferentă funcțiunii de desfacere	Pentru o singură unitate comercială	Pentru complexuri comerciale
Până la 200 mp, inclusiv	4 locuri, din care unul pentru persoanele cu dizabilități	Nu e cazul
Până la 500 mp, inclusiv	4 locuri, din care unul pentru persoanele cu dizabilități + un loc la fiecare 75 mp, pentru ceea ce depășește 200 mp	Nu e cazul
De la 500 mp până la 1000 mp, inclusiv	8 locuri, din care unul pentru persoanele cu dizabilități + câte 2 locuri la fiecare 100 mp, pentru ceea ce depășește 500 mp	12 locuri, din care cel puțin două pentru persoanele cu dizabilități + câte un loc la fiecare 50 mp, pentru ceea ce depășește 500 mp
De la 1000 mp până la 2000 mp, inclusiv	Nu e cazul	22 de locuri, din care cel puțin trei pentru persoanele cu dizabilități + câte 2 locuri de parcare la fiecare 80 mp, pentru ceea ce depășește 1000 mp
Peste 2000 mp	Nu e cazul	50 de locuri, din care 5 pentru persoane cu dizabilități + 3 locuri de parcare la fiecare 100 mp, pentru ceea ce depășește 2000 mp

Tabel 2: Asigurarea nr. de parcări

Pap - pentru clădirile, respectiv părțile din clădiri cu funcțiuni de unități de alimentație publică se vor asigura pentru clienți două locuri, plus un loc de parcare pentru fiecare masă echivalentă. Numărul de mese echivalente se calculează prin împărțirea locurilor pe scaune, canapele și alte asemenea la 4, rezultatul rotunjindu-se în sus. Dintre aceste locuri cel puțin unul va fi pentru persoanele cu dizabilități. În plus, separat de locurile de parcare rezervat clienților se vor asigura locuri de parcare pentru personal și pentru vehiculele destinate desfășurării activității. În cazul în care în aceste locații de alimentație publică se desfășoară, chiar și ocazional, nunți, bancheturi, reuniuni și alte asemenea, se va asigura cel puțin un loc pentru un autocar de 50 de persoane și în plus câte un loc parcare pentru autocar de 50 de persoane la fiecare 25 de mese echivalente.

Pfsi - pentru funcțiuni de sănătate și învățământ se va asigura un loc de parcare la două persoane angajate, inclusiv cu fracțiune de normă, inclusiv colaboratori și alte asemenea și câte un loc de parcare pentru fiecare 5 clienți estimați (pacienți, studenți, etc.). Zona de parcare pentru personalul propriu va fi separat de cel al clienților.



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Sector 1, Bucuresti, B, 011981
Calea Floreasca 169, Et.3, Sector 1, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



Numărul total de locuri de parcare în funcție de caracterul activității se stabilește prin însumarea locurilor necesare pe funcțiuni determinate în conformitate cu cele de mai sus.

Fiecare agent economic este obligat ca în zona accesului public principal să amenajeze spații destinate bicicletelor, de preferință acoperite. Capacitatea de stocare pentru fiecare caz în parte este egală cu numărul de total de parcări pentru autoturisme determinat conform regulilor stabilite în acest sens.

12. Zonificare funcțională – reglementări

Dezvoltare pe termen scurt, mediu și lung va trebui să țină cont de **PUG mun. Miercurea Ciuc aprobat cu H.C.L. nr. 367/ 2018**, unde zona studiată prin PUZ se află încadrată în **zona UL1**.

Utilizările funcționale admise pentru zona funcțională UL1 - zonă de urbanizare, conform RLU aferent PUG aprobat cu HCL nr. 376/2018 sunt următoarele:

- locuințe;
- echipamente publice aferente zonelor de locuințe;
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement. Calitatea spațiilor publice joacă un rol important pentru valorificarea imobiliară a terenurilor aferente și va influența calitatea vieții locuitorilor. Elemente de mediu și spații verzi;
- căi de acces carosabile și pietonale. Extinderea traseelor existente în zonă;
- rețele de echipare edilitară;

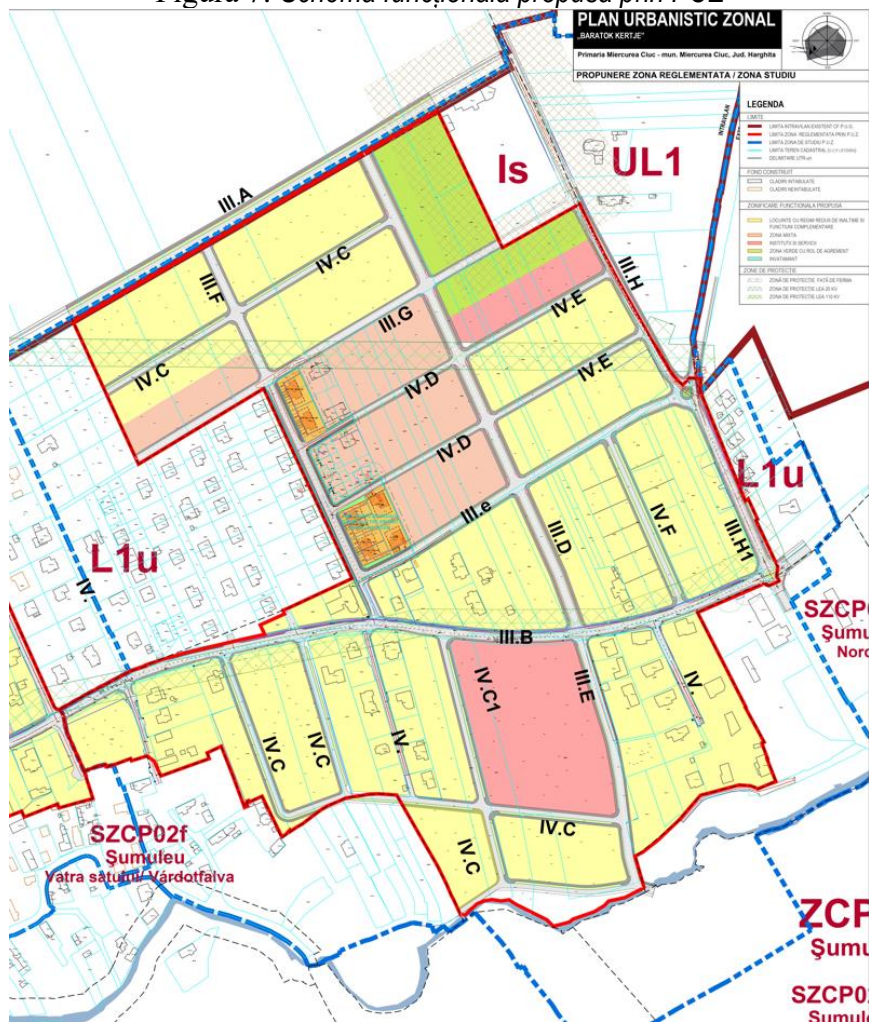
Pentru zona reglementată prin PUZ:

- Existent conform P.U.G. Municipiul Miercurea - Ciuc aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018
 - **UTR UL1** Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare)

- Propus prin prezentul PUZ pentru zona reglementată:

- **Zonă locuințe cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare**
- **Zonă mixtă**
- **Zonă instituții și servicii**
- **Zonă verde cu rol de agrement**
- **Zonă parcare**

Figură 7: Schema funcțională propusă prin PUZ



13. Zona spații verzi

Prevederile Planului de Urbanism General cu privire la spațiile verzi vor fi preluate de către Planul de Urbanism Zonal și vor servi ca prevederi minimale.

Prezentul PUZ propune realizarea de spații verzi în partea de nord a sitului, în și lângă **zona de protecție a fermei**, astfel încât terenurile neconstruibile din zona de protecție să aibă o funcționalitate practică.

Spațiile verzi plantate vor fi amenajate astfel:

- Pentru construcții și amenajări sportive vor fi prevăzute spații verzi și plantate, minimum 30% din suprafața totală a terenului;

- Pentru construcții de turism și agrement vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de destinație și de gradul de confort, dar nu mai puțin de 25% din suprafața totală a terenului.
- pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2 m²/locuitor;
- Pentru construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare - 2-5% din suprafața totală a terenului.

14. Operațiuni propuse în zonă

Principalele obiective ale Planului Urbanistic Zonal sunt:

- viabilizare imobiliară complexă
- organizarea rețelei stradale prin căi de acces carosabile, pietonale, velo
- organizarea rețelelor de echipare edilitare
- parcaje colective multietajate destinate locuitorilor
- spații publice și zone verzi cu rol de agrement
- servicii aferente zonelor de locuințe - servicii de proximitate
- dotări aferente zonelor rezidențiale
- integrarea dezvoltării zonei în cea de ansamblu, a întregului oraș, corelarea măsurilor locale cu cele supraordonate (rețea de infrastructură, spații verzi, tipologii construite etc)

Lucrarea își propune să formeze un țesut urban coerent și integrat cu orașul Miercurea Ciuc prin viabilizarea imobiliară a zonei. Activarea și valorificarea avantajelor majore date de conjunctura geografică, urbanistică și economică va avea ca rezultat configurarea "brandului urban": **Miercurea Ciuc este un „oraș verde”, parte integrantă a unui peisaj cultural complex, cu rol administrativ la nivel județean- regional.**

V. INDICATORI PROPUȘI

15. Indici urbanistici

Conform P.U.G. zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc, în UTR **UL1 Locuințe cu regim redus de înălțime (zonă de urbanizare).**

Regim juridic

Terenul pe care urmează a se realiza investiția (terenul ce a generat P.U.Z.) se află în intravilanul municipiului Miercurea Ciuc și este reprezentat de **proprietăți private ale persoanelor fizice si/sau juridice, proprietăți din domeniul public al UAT Miercurea Ciuc precum și terenuri rezervă la dispoziția comisiei locale pentru stabilirea dreptului de proprietate asupra acestora.**

Majoritatea terenurilor din zona studiată sunt terenuri private ale persoanelor fizice sau juridice. Terenurile publice administrate de primăria municipiului sunt reprezentate de străzile existente

Regim economic

Destinația zonei conform Regulament Local de Urbanism (RLU), aferent Plan Urbanistic General (PUG) al Municipiului Miercurea Ciuc aprobat cu Hotărârea Consiliului Local (HCL) nr. 376 din 2018 este **UL1-Locuințe cu regim redus de înălțime și Uis.**

Regim tehnic:

BILANȚ TERITORIAL - SITUAȚIA EXISTENTĂ			
UTR (cf. PUG)	Utilizare teren	Suprafață	
		mp	%
UL1	Teren liber de construcții	198,719.65	75.83%
	Locuire individuală	42,236.38	16.12%
	Activități comerciale	1,503.68	0.57%
	Circulații carosabile	19,584.29	7.47%
TOTAL		262,044.00	100.00%

Tabel 3 Bilanț teritorial, existent

VI. MODUL DE INTEGRARE A INVESTIȚIEI / OPERAȚIUNI PROPUSE ÎN ZONĂ

16. Prevederi ale PUG-ului în vigoare:

Zona ce a generat P.U.Z., cuprinde mai multe terenuri ce au o suprafață totală de aproximativ 26 ha, situate în intravilanul localității (conform Certificatului de Urbanism nr. 267/12.04.2022).

Conform RLU aferent PUG al Municipiului Miercurea Ciuc aprobat cu HCL nr. 376 din 2018 pentru zona UL1:

- *Autorizația de construire se acordă cu condiția viabilizării prealabile a terenurilor, au excepția autorizațiilor privind construirea drumurilor și a echipamentelor edilitare viabilizarea terenurilor se va face în mod obligatoriu prin PUZ aprobat conform legii și va include în mod obligatoriu:*

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

- **Operațiunea de viabilizare** se consideră încheiată odată cu recepția lucrărilor de construire a drumurilor publice și a echipamentelor edilitare și cu trecerea suprafețelor destinate dotărilor publice în domeniul public.

- Documentația PUZ va respecta Ghidul privind metodologia de elaborare și conținut cadru al planului urbanistic zonal GM 010-2000 aprobat cu Ordinul nr. 176/2000.

- **Suprafețele necesare realizării obiectivelor de utilitate publică vor fi cedate de către deținătorii terenurilor** supuse viabilizării sub forma unei cote procentuale a proprietății private

deținute. Acest transfer este compensat din punct de vedere economic prin creșterea valorii terenului după aprobare PUZ.

- **Cota procentuală minimă de teren ce se transferă în domeniul public pentru asigurarea viabilizării terenurilor este de 20% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii.**

- Având în vedere reabilitarea străzii Câmpul Mare și utilitățile existente în zonă, cât și numeroasele solicitări privind construirea de locuințe, existența unor documentații de urbanism anterioare inițiate și finanțate de către UAT Miercurea Ciuc, zona poate fi considerată prioritară în vederea extinderii funcțiunii rezidențiale. Fiind vorba de o suprafață extinsă, de cca 40 ha, realizarea rețelei stradale și trecerea în domeniul public al suprafeței de 20 % din suprafața totală, impuse de PUG, se consideră necesară inițierea și elaborarea PUZ de către autoritatea locală, numai în acest caz se poate asigura tratamentul egal al tuturor proprietarilor de teren.

17. Operațiuni propuse în zonă

Viabilizarea imobiliară a zonei se va face prin:

- 1) Trasarea unui sistem coerent de străzi
- 2) Parcelare optimă în funcție de zona funcțională
 - a) **zone locuire**
 - b) **zone mixte**
 - c) **zone servicii**
 - d) **zone verzi**

18. Condiționări

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

Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 la RLU aferent PUZ, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
- activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

Grădinițe, cu respectarea următoarelor condiții:

1. satisfacerea suprafețelor minime (utile, desfășurate, libere) care revin fiecărui loc, conform Normativului privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor pentru grădinițe de copii, indicativ NP01197;
2. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;
3. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni.

Funcțiuni turistice cu caracter intraurban, cu respectarea următoarelor condiții:

- încadrarea în prevederile normativelor în vigoare privind proiectarea construcțiilor turistice;
- 4. elaborarea unui Plan urbanistic de detaliu pentru organizarea ocupării parcelei;



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Sector 1, Bucuresti, B, 011981
Calea Floreasca 169, Et.3, Sector 1, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



5. pe parcelă nu vor exista alte funcțiuni;
6. activitatea se va desfășura numai în interior.

Funcțiuni administrative, funcțiuni financiar-bancare, funcțiuni comerciale cu caracter intraurban, funcțiuni de cult, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ, funcțiuni de sănătate, funcțiuni de turism cu caracter intraurban, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare, servicii aferente zonelor de locuințe, echipamente publice aferente zonelor de locuințe, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se admite conversia clădirilor de locuințe existente, cu condiția asigurării funcțiunii rezidențiale (locuințe) într-o proporție minimă de 40% din suprafața construită desfășurată (SCD), la nivel de parcelă.

Se recomandă ca fațadele orientate spre spațiul public al străzilor principale, piețelor sau scuarurilor să conțină la parter funcțiuni de interes public cu acces direct.

Se admit locuințe de serviciu în condițiile stabilite de Legea 114/1996 și anume dacă acestea sunt exclusiv locuințe destinate funcționarilor publici, angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale. Pentru instituțiile de învățământ se admit clădiri de cazare în sistem internat.

Se admit funcțiuni de loisir public, cu condiția ca Procentul de ocupare a terenului la nivelul întregului UTR să nu depășească 10%.

Construcții sau instalații temporare pentru evenimente și manifestări cu caracter cultural, sportiv sau de divertisment, cu condiția de a nu afecta calitatea și integritatea spațiilor verzi și a plantațiilor și de a fi 100% demontabile. După dezafectarea construcțiilor temporare, spațiile libere vor fi readuse la starea inițială. Construcțiile și instalațiile temporare se vor demonta și îndepărta în termen de maxim 3 zile de la încheierea evenimentelor sau manifestărilor pentru care au fost autorizate.

19. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ

Obiectivele de utilitate publică și dotările de interes public vor fi preluate în mod obligatoriu în PUZ, detaliate și reglementate.

Pentru amplasarea în zona inundabilă a unor obiective indiferent de destinație este obligatorie scoaterea de sub inundabilitate a zonei. Aceasta măsura se va aplica, doar cu acordul autorității de gospodărire a apelor, în condițiile legii, exprimat prin "Avizul de amplasament", (Ordin MMGA nr.2/2006).

Asigurarea măsurilor necesare pentru refacerea nivelului freatic, în vederea evitării incendiilor de turbă și pentru restabilirea echilibrului hidrologic.

Realizarea de căi de comunicații carosabile, pietonale și velo. Rețelele utilitare vor fi poziționate sub caile de comunicații și etapizate concomitent.

Realizarea de echipamente publice și amenajarea de spații verzi în zona de protecție LEA și în zona centrală a sitului.

VII. PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL U.T.R.

UTR UL1 reprezintă zona de urbanizare propusă prin PUG Miercurea Ciuc. Prin realizarea prezentului PUZ această zonă va fi transformată dintr-o zonă cu o morfologie mai degrabă agrară într-o zonă sistematizată cu străzi ce formează insule cu parcele proporționate coerent pentru urbanizare.



Total Business Land SRL
Brândusei 24, Birou 1, Alba Iulia, AB, 510216
Herastrau 17, Sector 1, Bucuresti, B, 011981
Calea Floreasca 169, Et.3, Sector 1, 014459
J1/125/11.02.2015; CUI RO34090016
T: +40 318 600 316, F: +40 358 710 612
Email: office@tblgrup.ro
www.tblgrup.ro



O consecință a viabilizării imobiliare a zonei va fi popularea zonei și înflorirea economică. Astfel zona vizată și zonele adiacente vor cunoaște o creștere socială și economică.

Calitatea vieții locuitorilor zonei Baratok kertje și a zonelor adiacente va crește.

VIII. CATEGORIILE DE CONSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORI PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE LOCALE

Costurile ce vor cădea în sarcina beneficiarului constau în realizarea noilor străzi pentru deservirea zonelor propuse, extinderea utilităților existente în zonă pe profilul noilor străzi și amenajarea pisagistică a spațiilor verzi nou propuse.

Realizarea obiectivelor sportive se va face de către municipalitate în funcție de proiectele special realizate și aprobate conform legislației în vigoare.

Extinderea echipamentelor tehnico-edilitare se vor face în funcție de proiectele special realizate de către beneficiar și aprobate conform legislației în vigoare.

Întocmit,
urb.Manuela NEGRILĂ

Sef proiect,
Arh. Doina HARDA

