

Nr. proiect

C1371/28.11.2023

Faza:

Studiu de oportunitate

Titlu:

**ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC ZONAL  
SZECSENY**

## 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**



**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](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	ACTUALIZAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL PENTRU ZONA SZÉCSÉNY
Nr. proiect	C1371/ 28.11.2023
Beneficiar	Primăria Municipiului Miercurea Ciuc
Proiectant general	Sc. Total Business Land  ALBA IULIA, Brândusei 24, Birou 1, AB ALBA IULIA, Traian 20, AB BUCURESTI, Calea Floreasca 169, sector 1 Tel: +40 744 588 692 Fax: +40 358 710 601 Email: <a href="mailto:marius.todor@tblgrup.ro">marius.todor@tblgrup.ro</a> ; <a href="mailto:office@tblgrup.ro">office@tblgrup.ro</a> J1/125/11.02.2015 CUI 34090016 IBAN RO12BTRLRONCRT0PA4142201
Şef proiect	Arh. Doina HARDA
Etapă	Studiu de Oportunitate
Data Elaborării	Aprilie 2024



**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](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



## COLECTIV ELABORARE

Manager de proiect	Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL	
Şef proiect	Arh. Doina HARDA	
Şef Departament Urbanism	Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL	
Colectiv de elaborare	Urb-peis. Mihail Cristian RĂSCOL	
	Urb. Oana PETRE	
	Urb. Mihai IGNĂTESCU	
	Urb. Andrei-Vlad VĂCARU	
	Urb. Victoria MATEI	
	Urb. Teodora MATEI	
	Urb. Monica GUGIU	
	Urb. Teodora FLOROAICA	
	Urb. Andreea DUMITRESCU	

## CUPRINS

I.	DATE GENERALE.....	4
1.	Date de recunoaștere a documentației .....	4
2.	Obiectul lucrării.....	4
3.	Surse de documentare.....	6
II.	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII .....	7
1.	Evoluția zonei.....	7
2.	Încadrare în localitate .....	7
3.	Elemente ale cadrului natural .....	8
4.	Circulația .....	8
5.	Ocuparea terenurilor.....	8
6.	Țesutul urban.....	8
7.	Echipare edilitară.....	8
8.	Probleme de mediu .....	9
9.	Opțiuni ale populației .....	9
III.	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ.....	9
1.	Concluzii ale studiilor de fundamentare.....	9
2.	Prevederi PUG.....	9
3.	Valorificarea cadrului natural .....	9
4.	Modernizarea circulației.....	9
5.	Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial și indici urbanistici.....	9
6.	Dezvoltarea echipării edilitare.....	10
7.	Protecția mediului .....	10
8.	Obiective de utilitate publică.....	10
IV.	CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE.....	10
V.	ANEXE .....	10

### Listă figuri:

Figură 1	Încadrarea în teritoriu.....	7
Figură 4:	Profile stradale - existente .....	8

### Tabele:

No table of figures entries found.

## I. DATE GENERALE

### 1. Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea obiectivului: Plan Urbanistic Zonal „Szecseny”;
- Beneficiar: Primăria Miercurea Ciuc;
- Amplasament: Mun. Miercurea Ciuc, jud. Harghita, cf. C.U. nr. 145 din 29.02.2024;
- Elaboratorul proiectului: SC Total Business Land SRL;
- Data elaborării: 04.2024.

### 2. Obiectul lucrării

Obiectul major al lucrării este actualizarea planului urbanistic zonal pentru transformarea zonei Szecseny într-o zonă cu caracter majoritar rezidențial, care să se completeze în mod coerent cu locuințele de vacanță existente în prezent și cu restul funcțiunilor propuse în cadrul PUZ.

Conform Planului de Urbanism General al localității Miercurea-Ciuc, în cadrul zonei reglementate prin prezentul PUZ se identifică zonele:

- **ULv** – zonă de urbanizare - zonă case de vacanță;
- **Lv** – locuire - case de vacanță;
- **Uls** – zonă de urbanizare – zonă de instituții și servicii;
- **At** – zonă de agroturism în intravilan;
- **UM** – zonă de urbanizare – zonă mixtă;

Zonele de urbanizare cuprind terenuri cu funcțiuni agricole sau fără utilizare, rezervate prin PUG pentru extinderea funcțiunilor cu caracter urban și dezvoltarea zonei Szecseny în direcția unui cadru urban coerent și durabil. Reglementările urbanistice din cadrul PUZ propun o zonă cu caracter preponderent rezidențial, corelată cu UTR-urile L1 - Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone constituite, UL - Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone nou – constituite și ULv - Zonă predominant rezidențială cu funcțiuni turistice integrate, agroturism, case de vacanță, pensiuni.

În acest context, zona rezidențială se referă la zone destinate locuirii, atât sub forma locuințelor individuale, cât și a serviciilor și a echipamentelor publice aferente zonelor de locuit conform anexei nr. 1 la RLU PUG. În cadrul acestor zone, se vor asigura în mod obligatoriu 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;
- locuri destinate relațiilor sociale la nivelul comunității locale;
- sediul al asociației proprietarilor sau sediu ONG.

Astfel, pentru asigurarea unei zone rezidențiale funcționale, cu o calitate crescută a mediului de viață, sunt necesare:

- Modernizarea și extinderea rețelei de circulații rutiere;
- Asigurarea traseelor pietonale accesibile tuturor tipurilor de utilizatori (inclusiv a persoanelor cu dizabilități locomotorii și de vedere);
- Dotarea zonelor de interes public cu subzone destinate parcare regulamentară a autovehiculelor;
- Generarea unui sistem de spații verzi și spații publice de agrement;
- Organizarea și modernizarea rețelelor tehnico-edilitare;
- Asigurarea dotărilor și serviciilor aferente zonelor de locuit în proximitatea acestora (dispensar, dotări de sănătate, dotări de învățământ, dotări sportive, locuri de joacă pentru copii, dotări de cultură);
- Valorificarea pieței agroalimentare existente și susținerea micro-economiei locale bazate pe comerț și agricultură;
- Corelarea la nivel urbanistic și arhitectural a zonelor rezidențiale propuse cu zonele de case de vacanță existente.
- Integrarea zonei industriale existente în zona de Nord – Est a zonei reglementate prin PUZ în mod coerent, fără a afecta în mod negativ zona rezidențială.

În scopul ameliorării disfuncționalităților identificate la nivelul zonei reglementate prin PUZ, principiile de proiectare și direcțiile de dezvoltare în cadrul PUZ zona Szecseny vor asigura crearea unui mediu de viață eficient și de calitate pentru comunitatea locală, având 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 fo ă 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;

### 3. Surse de documentare

Sursele de documentare utilizate în cadrul proiectului de elaborare PUZ sunt reprezentate de:

- Legea nr. 287/2009 – Codul Civil;
- Legea nr. 350/06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu completările și modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 536 din 23 iunie 1997 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
- Ordinul nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, cu completările și modificările ulterioare actualizat;
- Legea nr.33/1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică;
- Legea nr. 82/1998 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară;
- Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acestuia;
- Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.
- Planul Urbanistic General al Municipiului Miercurea-Ciuc aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018, prelungit prin H.C.L. nr. 346/2022;
- Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 118/2011;

- Hotărârea nr. 123/2021 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a parcărilor publice;
- Normativul pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97, din 28.11.1997;

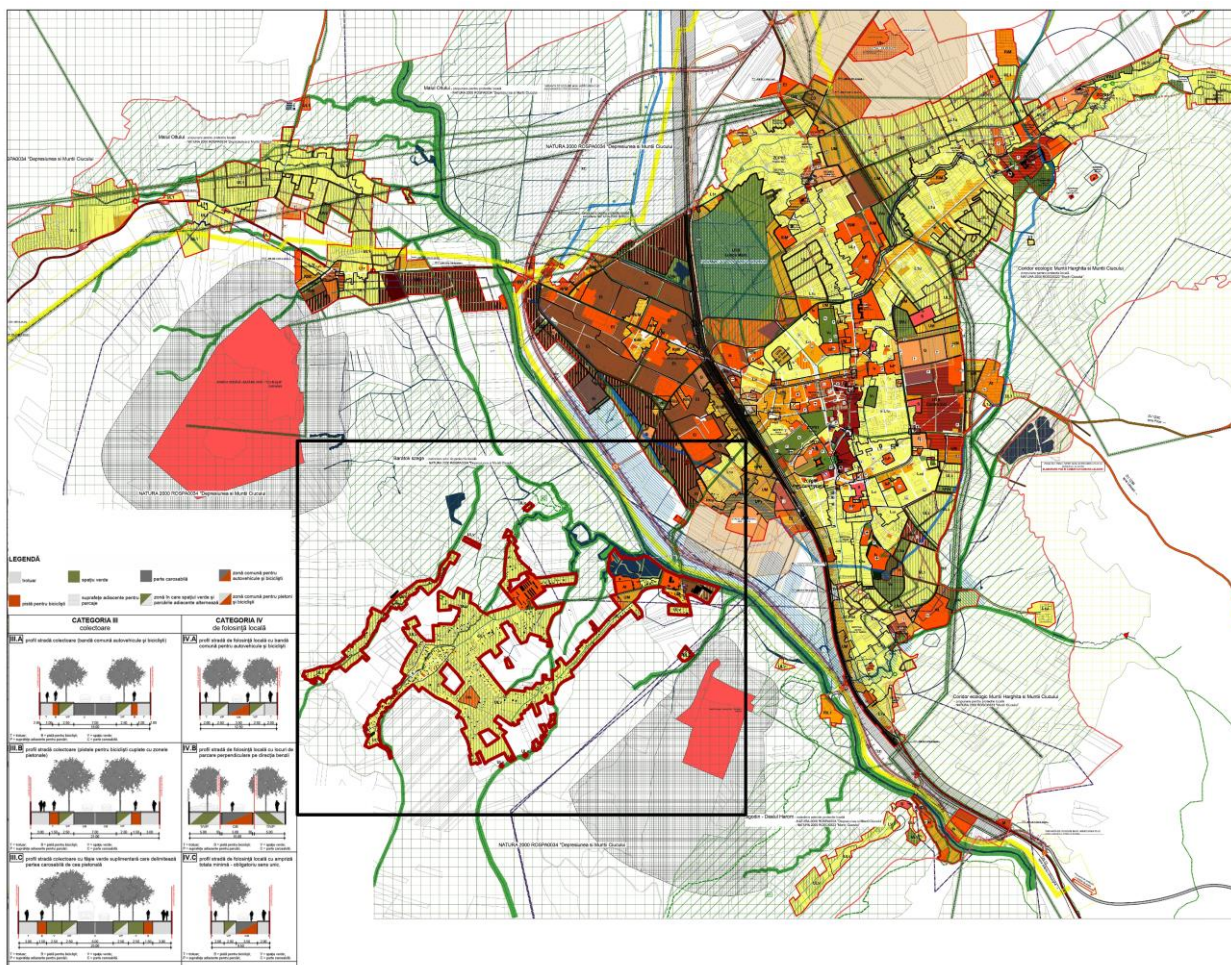
## II. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 1. Evoluția zonei

### 2. Încadrare în localitate

Terenul este localizat în intravilanul localității Miercurea-Ciuc, în extremitatea vestică a municipiului, în cadrul zonei Szecseny. Suprafața totală a zonei reglementate prin PUZ este de 149,83 ha.

Figură 1 Încadrarea în teritoriu





### 3. Elemente ale cadrului natural

### 4. Circulația

*Figură 2: Profile stradale - existente*

### 5. Ocuparea terenurilor

Conform temei de proiectare, suprafețele necesare dezvoltării obiectivelor de interes public și a infrastructurii rutiere vor fi cedate de către deținători prin donație, cumpărare, expropriere sau prin transfer în funcție de caz sub forma unei cote procentuale a proprietății private deținute. Aceste modificări cu privire la dreptul de proprietate asupra terenurilor vor fi compensate din punct de vedere financiar și vor crește potențialul terenurilor private prin intermediul dezvoltării obiectivelor de interes public în cadrul terenurilor publice obținute în urma cedării. Cota procentuală minimă de teren ce se poate transfera în domeniul public în interes public este de 30% din suprafața totală a terenului în cauză la momentul inițierii operațiunii conform Art. 32 – Reglementări pentru extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc, PUG Miercurea-Ciuc.

### 6. Țesutul urban

În ceea ce privește parcelarul, acesta reflectă tendința de urbanizare a zonei reglementate prin PUZ având un nucleu definit de un parcelar tradițional, neregulat, extins ulterior în teritoriu sub forma unui țesut regulat, planificat. Insulele urbane sunt conectate la rețeaua de drumuri ce necesită lucrări de modernizare și eficientizare deoarece se remarcă lipsa trotuarelor, starea de degradare avansată a îmbrăcăminții asfaltice și un procent majoritar de drumuri neasfaltate, de piatră sau de pământ. Noile parcelări propuse prin PUZ vor 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 cadrul zonei reglementate, PUZ poate modifica limitele subzonelor față de cele din PUG.

La nivelul fondului construit, dispunerea construcțiilor existente pe parcelă este realizată în regim de construire izolat.

Din punct de vedere al morfologiei terenului, zona studiată prezintă o suprafață colinară, înclinată, cu ruperi de pantă înclinate de la Nord-Vest la Sud-Est, cu pante locale înclinate înspre valea pârâului Syecseny, fără accidente naturale sau artificiale majore ale terenului.

### 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.

În cadrul zonei reglementate prin PUZ se regăesc două linii de înaltă tensiune LEA 20kW cu zonă de protecție de 37m (18,5 m din ax) ce generează zone cu restricții de construire conform legislației în vigoare în scopul siguranței locuitorilor zonei.

8. **Probleme de mediu**
9. **Opțiuni ale populației**

### III. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

1. **Concluzii ale studiilor de fundamentare**
2. **Prevederi PUG**

Conform P.U.G. Municipiul Miercurea - Ciuc aprobat prin H.C.L. nr. 376/2018

- UTR ULv – Zonă case de vacanță (zonă de urbanizare)
- UTR Lv – Case de vacanță
- UTR ULs – Zonă instituții și servicii (zonă de urbanizare)
- UTR At – Zonă de agroturism în intravilan
- UTR UM – Zonă Mixtă (zonă de urbanizare)

3. **Valorificarea cadrului natural**
4. **Modernizarea circulației**
5. **Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial și indici urbanistici**

#### **Unități și subunități funcționale:**

*Definirea unei anumite unități teritoriale de referință este determinată de trei parametri:*

- (1) funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- (2) regimul de construire (continuu, discontinuu);
- (3) înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și deci, este necesară încadrarea terenului în altă categorie de UTR.

Configurarea urbanistică și programul de dezvoltare a investițiilor a determinat reprezentarea terenului ce a generat PUZ în **9 subzone funcționale**:



**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](mailto:office@tblgrup.ro)  
[www.tblgrup.ro](http://www.tblgrup.ro)



- L1 - Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone constituite
- UL - Zonă locuințe individuale cu regim redus de înălțime și funcțiuni complementare în zone nou – constituite
- ULv - Zonă predominant rezidențială cu funcțiuni turistice integrate, agroturism, case de vacanță, pensiuni
- IS - Zonă instituții și servicii
- Au - Zonă unități agricole în intravilan
- Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial
- Et - Zonă de activități economice cu caracter comercial
- M - Zonă mixtă (zonă de urbanizare)
- Va - Zonă spații verzi plantate publice, locuri de joacă
- Vs - Zonă verde de agrement, parcuri și baze sportive

**6. Dezvoltarea echipării edilitare**

**7. Protecția mediului**

**8. Obiective de utilitate publică**

**IV. CONCLUZII. MĂSURI ÎN CONTINUARE**

**V. ANEXE**