

PUZ

PLAN URBANISTIC ZONAL

Beneficiar

MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC

Adresa

Jud. Harghita, Municipiul Miercurea-Ciuc
CF60245

Proiectant

S.C. MAS-ART DESIGN S.R.L.

Nr. proiect 22.08.2022

BORDEROU

Piese scrise

- 01 Foaie de capăt
- 02 Borderou
- 03 Listă de semnături
- 04 Memoriu general

Piese desenate

- **A01**_Plan de încadrare în Sistem Satelitar – scara 1:10000
- **A02**_Plan de încadrare în Plan Urbanistic General – scara 1:10000
- **A03**_Plan de încadrare în Sistemul tehnico edilitar – scara 1:10000
- **A04**_Plan de încadrare în documentații de urbanism – PUZ-uri – scara 1:10000
- **A05**_Analiza situației existente – scara 1:1000
- **A06**_Propunere reglementări urbanistice – scara 1:1000

Listă de semnături

Proiectant

S.C MAS-ART DESIGN S.R.L.



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ana CODAU", written over the right side of the company stamp.

Urb. Ana CODAU

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Ana CODAU", written to the right of the name.

Urb. Denisa – Sorina LUNGU

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Denisa – Sorina LUNGU", written to the right of the name.

Urb. Maria – Andreea POPA

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Maria – Andreea POPA", written to the right of the name.

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV PUZ

pentru obținerii Avizului de Oportunitate

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

- 1.1. Denumirea lucrării :** Elaborare PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.) "Nagy Laji dombja"
Lot 2 – zonă pentru locuințe sociale
- 1.2. Amplasament:** Județul Harghita, Municipiul Miercurea - Ciuc
- 1.3. Beneficiar:** MUNICIPIUL MIERCUREA - CIUC
- 1.4. Elaborator:** S.C MAS-ART DESIGN S.R.L.
Jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, str. Csiba 120,
RO28921781; J19/361/2011
e-mail: contact@masart.ro , tel: 0749549660
- 1.5. Data elaborării:** August 2022
- 1.6. Faza de proiectare** Aviz de Oportunitate
- 1.7. Număr proiect** 22.08.2022
- 1.8. Proiectant general** S.C MAS-ART DESIGN S.R.L.
Jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, str. Csiba 120,
RO28921781; J19/361/2011
e-mail: contact@masart.ro , tel: 0749549660

Șef proiect, Specialist RUR cu drept de semnătură D, E, G₆
Urb. Ana Codău

Urbaniști specialiști
Urb. Denisa – Sorina Lungu
Urb. Maria – Andreea Popa

Studiu Topografic: S.C. TOPOGRAPHIC ENGINEERING
ing. Roșca Marian

Studiu Geotehnic: S.C. GEOFORAJ S.R.L. Miercurea Ciuc
Dr. ing. geol. Laczkó Attila Albert

1.9. Date inițiale

Lista studiilor și documentațiilor elaborate anterior P.U.Z.

- Certificatul de urbanism nr. 680 | 09.09.2021 a fost eliberat de Primăria Municipiului Miercurea – Ciuc
- Documentație PUG Municipiului Miercurea – Ciuc, reaprobat, cu HCL 376/2018, elaborat PLANWERK Cluj – Napoca.
- Strategia Integrată de Dezvoltare Urbană a Municipiului Miercurea – Ciuc, aprobat cu HCL nr. 269/29.09.2017
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă, aprobat cu HCL nr. 269/29.09.2017
- Planul Urbanistic Zonal – Zona Spitalului Județean de Urgență, aprobat cu HCL nr. 308/2018
- Planul Urbanistic Zonal – Subzona de legătură Jigodin – realizare drum de ocolire – în curs de elaborare, inițiat de Municipiului Miercurea – Ciuc, conform certificate de urbanism nr. 32/2019, proiect nr. 378/2015 elaborat de S.C. VALLUM S.R.L, Miercurea – Ciuc.

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu P.U.Z.

- Baza topografică și identificare cadastrală.
- Studiu geotehnic.

Subzone funcționale existente:

UL3 – locuințe cu regim mediu de înălțime	
<ul style="list-style-type: none"> • POTmax= 35% • CUTmax = 0,7 • Rh max= P+1+M 	<ul style="list-style-type: none"> • POTmax= 25% • CUTmax = 0,9 • Rh max= P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R, (H max cornișă = 16 m)
Uva – zonă verde cu rol de agrement	
<ul style="list-style-type: none"> • POTmax= 10% • CUTmax = 0,1 • Rh= P (H max = 5m) 	

2. DATE SPECIFICE

2.1. Prezentarea Investiției Propuse

• Situația existentă

Prezenta documentație s-a întocmit în baza **Certificatului de Urbanism nr. 680 | 09.09.2021 emis de Primăria Municipiului Miercurea – Ciuc** având rol de Lot generator PUZ pentru zona studiată, ca inițiativă a primăriei de valorificare a terenului prin dezvoltarea unei zone destinate locuințelor sociale.

În prezent nu există construcții pe terenurile studiate, arealul pentru care urmează a se realiza investiția se află în intravilanul Municipiului Miercurea – Ciuc, la Sud – Estul localității. Destinația terenului conform PUG: **zonă locuințe cu regim mediu de înălțime și zonă verde cu rol de agreement.**

Terenul studiat, în suprafață totală de 50861,09 m² este împărțit în două – 12430 m² în domeniul public al Municipiului Miercurea – Ciuc, desemnat de terenul CF60245 și 38431,09 m² proprietăți private.

• Rețele edilitare existente

Din punct de vedere al echipării edilitare, zona analizată prezintă rețea de apă, rețea de canalizare menajeră, rețea de distribuție a energiei electrice astfel încât se vor propune soluții de bransare la rețelele existente. Amplasamentul ce face subiectul PUZ este străbătut de rețele electrice și conductă de apă. Sunt semnalate zone de protecție față de conducte magistrale și alte rețele utilitare – conductă principală de apă – 10m pe o parte și alta a conductei, rețea electrică LEA – 12m.

Utilitățile se vor asigura în conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețele edilitare.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare necesare funcționării ansamblului intră în sarcina autorității publice locale, conform competențelor de natură juridică și în limita alocării bugetare.

Amplasamentul studiat este liber și neafectat de rețelele de telefonie și gaz.

• Circulația

În ceea ce privește infrastructura zona este accesibilă carosabil astfel:

- NV - acces auto din strada Aleea Ciocârliei - UAT Miercurea - Ciuc.
- SV - acces auto din Strada Bradului la intersecție cu strada Aleea Ciocârliei și drumul de pământ Târnics Utca – UAT Miercurea - Ciuc.

Amplasamentul studiat se află poziționat în partea sud – estică a Municipiului Miercurea – Ciuc la nord-est față de drumul principal în zonă (E578).

Accesul se realizează parțial pe drum asfaltat, o mică porțiune în partea Nordică a amplasamentului și parțial pe drum de pământ. Circulațiile existente la nivelul zonei sunt din drumuri de pământ utilizate în activitățile agricole desfășurate pe suprafața amplasamentului dar și în vecinătate.

O mare oportunitate din punct de vedere al accesibilității zonei o reprezintă traseul viitorului drum de ocolire, aflat adiacent amplasamentului.

- **Vecinătăți**

- N: zonă de urbanizare – zonă mixtă cu funcțiune industrială
- NV și V: zone cu locuire colectivă, sociale și rezidențiale, cu regim mediu de înălțime
- SE: proprietati private – locuinte individuale cu regim mic de înălțime
- S: terenul intravilan proprietate privată CF 68525
- SE: terenuri intravilane cu destinație agricolă (fânețe, arabil), proprietate privată, CF56158, CF59962, CF65310, CF66890, CF56178, CF57599, CF50339.

În cadrul zonei analizate fondul construit se compune preponderant - pe partea vestică - din zone de locuințe colective, ce au la baza documentații urbanistice aprobate – iar pe partea sudică și estică - de zone cu caracter agricol lipsite de construcții. În proximitatea zonei există o serie de elemente valoroase ale cadrului natural – Lacul Șuta și pârtia de schi la NE și Dealul Nagy Laji la SV. Nu există vegetație cu potențial peisagistic sau alte elemente ale cadrului natural ce pot fi afectate prin investiția de față.

Se remarcă lipsa dotărilor și echipamentelor de proximitate conexe locuirii, precum dotările comerciale și de servicii, de loisir, sport, spații verzi amenajate.

Raportul spațiu liber – spațiu construit este net în favoarea spațiului liber, singurele construcții fiind de natură temporară sau dezafectate. Din punct de vedere al resursei de teren bogate, zona reprezintă o oportunitate important și strategică în ceea ce privește posibilitatea de dezvoltare, extindere, a municipiului.

- **Date geomorfologice**

Terenul nu prezintă probleme de fundare, zona amplasamentului fiind caracterizată printr-un risc geotehnic redus. Terenul studiat se încadrează în categoria terenurilor de fundare bune conform studiului geotehnic.

2.1.1. Scopul P.U.Z.

Conform PUG și RLU în vigoare reaprobat cu HCL 376/2018, terenul se situează în cadrul **zonă locuințe cu regim mediu de înălțime și zonă verde cu rol de agrement.**

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă elaborare unui Plan Urbanistic Zonal în Municipiul Miercurea Ciuc și constă în reglementarea zonei studiate, în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltării durabile a localității și cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- stabilirea de reglementari specifice zonei referitoare la: organizarea / modernizarea rețelei stradale existente, organizarea arhitectural - urbanistică, dezvoltarea infrastructurii edilitare, modul concret de utilizare a terenurilor precum și de amplasare a construcțiilor viitoare prin delimitarea perimetrului edificabil, stabilirea accesului pe teren, a căilor de circulații auto în incintă, a zonelor destinate parcarilor, amenajărilor și plantațiilor.
- stabilirea indicilor urbanistici de utilizare și ocupare a terenului, regimul de înălțime și înălțimea maximă în conformitate cu vecinătățile, destinația și activitățile admise.

Circulația terenurilor se va face pe baza prezentului proiect. Proprietarii vor ceda terenuri pentru drumuri publice sau spații verzi conform proiectului elaborat. Dreptul de proprietate își vor păstra pe terenurile din categoria de folosință curți și construcții.

2.1.2. Funcțiuni propuse

- Folosința actuală: arabil – intravilan;
- **Pentru zona de locuințe cu regim mediu de înălțime:**
 - Utilizări admise
 - Rețele de echipare edilitară.
 - Căi de acces carosabile și pietonale.
 - Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
 - Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
 - Utilizări admise cu condiționări
 - Locuințe, cu condiția asigurării la nivelul zonei studiate în PUZ, a unui mixaj echilibrat al tipurilor de locuire: locuințe individuale, locuințe semicolective și locuințe colective. Ponderea fiecărui tip de locuire în interiorul zonei va fi stabilită prin PUZ. Se recomandă, de asemenea, mixarea regimurilor de construire la nivelul zonei studiate în PUZ: clădiri izolate, cuplate, înșiruite sau formule combinate.
 - Servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 din RLU aferent PUG, 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.
 - Pentru locuințe colective se admit următoarele servicii aferente funcțiunii de locuire, conform Anexei 1 din RLU aferent PUG, cu următoarele condiții:
 - spațiile vor fi situate exclusiv la parterul clădirilor;
 - accesul se va face dintr-un spațiu public, fără a traversa curți, grădini sau spații verzi destinate locatarilor;
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
 - activitatea să se desfășoare numai în interior;
 - să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali;
 - Parcelare

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi. De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Dacă o parcelă nu îndeplinește condițiile de constructibilitate de front la stradă minim 15m și/sau adâncimea parcelei mai mare decât frontul la stradă, se consideră constructibil dacă aria este minim 500 și parcela e rezultată dintr-o operațiune cadastrală anterioară elaborării și aprobării prezentului regulament.

Parcelarea va respecta prevederile RLU PUG, în cazul parcelelor din subzonele locuințelor individuale,

acestea vor fi de minim 500 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 cazul zonei reglementate prin PUZ, se pot modifica limitele subzonelor față de cele din PUG și va propune spații delimitate pentru locuințe colective cu regim mediu de înălțime, separate de zonele destinate locuințelor individuale și a locuințelor colective de mici dimensiuni.

○ Circulația în interiorul parcelei se va realiza conform profilelor stradale:

- 1-1: profil transversal 2 benzi de circulație de 3.5 m, trotuar de 3.00 m, pistă de bicicletă de 1.50 m și spațiu verde de 2.50 m. Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 1-1 este de 21.00 m.
- 2-2: profil transversal 2 benzi de circulație de 3.5 m, trotuar de 2.00 m, pistă de bicicletă de 1.50 m și spațiu verde de 1.50 m. Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 1-1 este de 17.00 m.
- 3-3: profil transversal 2 benzi de circulație de 3.50 m, trotuar de 1.50 m și spațiu verde de 1.00 m. Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 3-3 este de 12.00 m.
- 4-4: profil transversal de tip shared-space, în zonele rezidențiale, cu volum redus de trafic. Acest profil va prevedea: acces limitat, limitarea vitezei de deplasare a autoturismelor. De asemenea, profilul va fi destinat deplasărilor pietonale și ciclabile, anumite restricții și reglementări diferite aplicându-se autovehiculelor care se deplasează pe shared-space. Lățimea totală a drumului cu profilul stradal 4-4 este de 12.00 m.

Toate străzile propuse sunt străzi de categoria a III-a și se vor racorda circulațiilor existente, permițând virarea autovehiculelor.

○ Parcaje

Se vor asigura subzone și suprafețe pentru respectarea necesarului de parcări pentru fiecare funcțiune în parte. Pentru fiecare apartament nou sau locuință individuală se vor asigura 1.5 locuri de parcare, plus 0.5 loc de parcare pentru vizitatori, în total 2 locuri de parcare/locuință, apartament. În cazul locuințelor individuale, spațiile de parcare se vor amenaja numai în interiorul parcelei, în apropierea accesului și vor fi dimensionate pentru acoperirea necesarului de locuri de parcare pentru funcțiunile propuse.

Vor fi prevăzute locuri de parcare pentru vehicule electrice, cu stații de încărcare pentru acestea.

○ Indicatori propuși în funcție de regimul de înălțime

- POT- 40%, CUT – 0,7 , regimul maxim de înălțime admis P+1+M;
- POT- 30%, CUT – 0,9 , regimul maxim de înălțime admis P+3+M, P+3+R, D+P+2+M, D+P+2+R, (H max cornișă = 16 m).

Semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras.

- **Pentru zona verde cu rol de agrement:** POT- 10%, CUT – 0,10 , regimul maxim de înălțime admis 5 m.

2.2. Concluzii, măsuri în continuare

Modul de integrare în zonă

Zona prezintă un potențial ridicat de urbanizare și este oportun pentru ieșirea din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință. Reglementarea urbanistică a zonei este esențială pentru crearea cadrului legal în noile dezvoltări.

Consecințe economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință

Prin elaborarea documentației **PUZ Nagy Laji dombja – LOT 2 – zonă pentru locuințe sociale** se va asigura structurarea zonei din punct de vedere funcțional și se va asigura o dezvoltare coerentă a teritoriului studiat.

Aprobarea prezentului **Plan Urbanistic Zonal** va avea efecte favorabile atât din punct de vedere urbanistic, cât și economico-social, efecte ce se vor răsfrânge asupra unei zone mai vaste decât cea studiată. Pentru realizarea obiectivelor propuse trebuie asigurată infrastructura necesară, cu o dotare corespunzătoare din punct de vedere al echipajelor și serviciilor necesare funcționării. Prin valorificarea amplasamentului existent ca zonă locuințe și funcțiuni complementare se va aduce un plus de valoare în patrimoniul local și zonal de centre de interes.

Zona va oferi condiții favorabile pentru dezvoltare imobiliară - locuințe sociale de tip: colective, semicolective și individuale.

Categoriile de costuri pentru realizarea investiției

Propunerile ce se doresc a fi reglementate prin documentația PUZ implică categorii de costuri ce vor fi suportate de autoritățile publice locale.

Categoriile de costuri ce implică proiectarea PUZ vor fi suportate integral de către beneficiar.

Utilitățile se vor asigura în conformitate cu soluțiile prevăzute în avize, iar autorizarea executării lucrărilor este permisă numai dacă există posibilitatea de racordare la rețele edilitare.

Costurile aferente realizării rețelelor edilitare și a lucrărilor de infrastructură necesare funcționării ansamblului intră în sarcina autorității publice locale, conform competențelor de natură juridică și în limita alocării bugetare.

Șef proiect:
Urb. Ana Codau



Întocmit:
Urb. Ana Codau
Urb. Denisa – Sorina LUNGU
Urb. Maria – Andreea POPA