

**Memoriu tehnic elaborat pentru obținerea avizului de oportunitate, în scopul:**

**„Elaborare *PLAN URBANISTIC ZONAL (P.U.Z.)*  
*parc etnografic la Șumuleu Ciuc*”**

## **A. Prezentarea investiției propuse**

**1. Solicitant/beneficiar:** Fenyő Wellness S.R.L.

**2. Imobil inițiator al documentației de urbanism:**

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc și are o suprafață totală de **41.492 mp**.

Conform **P.U.G.** aprobat prin **H.C.L. nr. 376/2018**, cu valabilitatea prelungită prin **H.C.L. nr. 346/2022**, zona studiată se încadrează în:

- **SZCP\_g** – Șumuleu Nord
- **SZCP Cioboteni\_a** – Domeniul bisericesc franciscan
- **SZCP Cioboteni\_b** – Vatra satului
- **UL1r** – Zonă de urbanizare destinată locuințelor cu regim redus de înălțime, având caracter rural.

Terenul se află în **zona de protecție a monumentului de arhitectură** „Ansamblul Bisericii Romano-Catolice Sf. Petru și Pavel”, conform **L.M.I. 2010**, cu codul **HR-II-a-A-12724**.

**Conform C.F. nr. 68532**, parcela are o suprafață de **10.461 mp**, având categoria de folosință **curți-construcții**. Pe teren există **cinci construcții**, cu o suprafață construită totală de **1.709mp**.

**Conform C.F. nr. 68700**, parcela are o suprafață de **31.031 mp**, cu următoarele categorii de folosință:

- **Curți-construcții – 3.377 mp**

- Teren arabil – 26.100 mp
- Livadă – 1.554 mp.

### 3. Scopul solicitării:

Scopul prezentului **Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.)** este **schimbarea funcțiunii** terenului:

- din **zonă de locuințe** în **zonă mixtă – cultură, agrement și servicii turistice**
- din **zonă pentru instituții și servicii** în **zonă servicii și comerț – servicii turistice și culturale.**

Documentația va reglementa zona **din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar**, având următoarea destinație:

- **ZF08 – Zonă mixtă – cultură, agrement și servicii turistice – Parc etnografic**
- **ZF10 – Zonă servicii și comerț – servicii turistice și culturale**

## B. Modul de integrare a investiției propuse în zonă:

1. **Amplasamentul:** zona studiată se află în intravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, str. Ion Căianu nr. 1, zona Șumuleu, cu posibilitate de acces din str. Ion Căianu și str. Câmpul Mare.

Vecinătăți: la nord-est – Cimitir Cioboteni;  
 la sud-est – teren intravilan cu construcții, str. Ion Căianu;  
 la sud-vest – drum comunal DC4;  
 la vest – teren intravilan cu și fără construcții, teren extravilan fără construcții, str. Câmpul Mare.

2. **Utilități existente:** apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică.
3. **Oportunitatea elaborării documentației de urbanism:**

Elaborarea **Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.)** pentru **Parcul Etnografic de la Șumuleu Ciuc** este necesară pentru adaptarea reglementărilor urbanistice la noile cerințe de dezvoltare ale zonei și prin

valorificarea patrimoniului cultural și național de importanță deosebită pentru regiune.

- Necesitatea schimbării funcțiunii terenului: reglementările urbanistice actuale **nu permit în mod direct dezvoltarea unor funcțiuni turistice și culturale**, însă zona are un **potențial ridicat pentru astfel de activități**, având în vedere:
  - **Proximitatea Ansamblului Bisericii Romano-Catolice Sf. Petru și Pavel**, monument istoric de importanță națională (HR-II-a-A-12724)
  - **Tradiția pelerinajelor și evenimentelor culturale de amploare** desfășurate în Șumuleu Ciuc
  - Interesul în creștere pentru turismul etnografic și cultural

Prin elaborarea P.U.Z.-ului, se propune **schimbarea funcțiunii din zonă de locuire cu regim redus de înălțime în zonă mixtă destinată culturii, agrementului și serviciilor turistice**, permițând astfel realizarea unui parc etnografic care să devină un pol de atracție pentru turiști și un spațiu de recreere pentru comunitate.

- Valorificarea patrimoniului cultural și dezvoltarea turismului:
  - Parcul etnografic va include **reconstrucții de gospodării tradiționale, ateliere meșteșugărești, spații expoziționale și zone pentru evenimente culturale**, având rolul de a **conserva și promova patrimoniul cultural național**.
  - Prin această investiție, municipiul Miercurea-Ciuc își va consolida **poziția ca destinație turistică de interes regional și național**, atrăgând vizitatori și contribuind la dezvoltarea economiei locale.
  - Proiectul va sprijini **dezvoltarea turismului sustenabil**, punând în valoare resursele culturale existente și

asigurând integrarea armonioasă a noilor amenajări în peisajul zonei protejate.

- Reglementarea urbanistică și infrastructurală:
  - **Stabilirea unor norme urbanistice clare** privind regimul de înălțime, procentul de ocupare a terenului (POT), coeficientul de utilizare a terenului (CUT) și retragerile față de limitele de proprietate
  - **Modernizarea infrastructurii** necesare funcționării parcului etnografic, incluzând **accesibilitatea rutieră, rețelele edilitare, locurile de parcare și iluminatul public.**
  - **Integrarea principiilor de dezvoltare sustenabilă**, prin utilizarea materialelor tradiționale și a unor soluții eco-friendly pentru construcții și amenajări.
- Impactul economic și social:
  - Crearea **unui nou pol de interes turistic și cultural** în municipiul Miercurea-Ciuc, care va genera **noi oportunități economice** pentru sectorul HoReCa (hoteluri, pensiuni, restaurante), artizanat și servicii conexe.
  - Crearea de **locuri de muncă** pentru locuitorii municipiului, atât în faza de construcție, cât și în cea de operare a parcului.
  - Implicarea comunității locale în organizarea de **evenimente culturale, târguri tradiționale și activități educaționale** în cadrul parcului etnografic.

În concluzie, elaborarea **Planului Urbanistic Zonal (P.U.Z.) pentru Parcul Etnografic de la Șumuleu Ciuc** este esențială pentru:

- **Adaptarea reglementărilor urbanistice la cerințele actuale de dezvoltare;**

- **Valorificarea patrimoniului cultural** și promovarea tradițiilor locale regionale;
- **Dezvoltarea turismului și a economiei locale;**
- **Asigurarea unei planificări coerente și sustenabile a zonei.**

Prin acest proiect, **Miercurea-Ciuc își va întări identitatea culturală și va oferi un spațiu modern și autentic pentru promovarea tradițiilor și a meșteșugurilor**, consolidându-și poziția ca un **centru de referință pentru turismul etnografic din regiune.**

### C. Indicatori propuși

#### Parc etnografic - Subzonă cultură, agrement și servicii turistice

1. procent de ocupare maxim **P.O.T.<sub>max</sub> = 35 %**
2. coeficient de utilizare maxim **C.U.T.<sub>max</sub> = 0.70**
3. regim de înălțime maximă, înălțimea maximă (față de cota ±0.00)
  - max. S/D+P înălțimea la coamă 12 m
  - înălțimea la streășină 9 m

Aplicarea cotei ±0.00 în funcție de utilizare:

- **cota ±0.00 de 0,30 – 2,30 m** pentru integrarea armonioasă în teren.

Terenul amenajat trebuie să asigure scurgerea naturală a apelor pluviale, evitând acumularea în jurul clădirilor.

4. amplasarea clădirilor față de aliniament: retras cu min. 2 m față de str. Câmpul Mare.

#### Subzonă servicii turistice și culturale

5. procent de ocupare maxim **P.O.T.<sub>max</sub> = 50 %**
6. coeficient de utilizare maxim **C.U.T.<sub>max</sub> = 1.80**
7. regim de înălțime maximă, înălțimea maximă (față de cota ±0.00)
  - max. S/D+P+1+R/M înălțimea la coamă 16 m

înălțimea la streășină 12 m

Aplicarea cotei  $\pm 0.00$  în funcție de utilizare:

- cota  $\pm 0.00$  de 0,30 – 1,00 m pentru integrarea armonioasă în teren.

Terenul amenajat trebuie să asigure scurgerea naturală a apelor pluviale, evitând acumularea în jurul clădirilor.

8. amplasarea clădirilor față de aliniament: retras cu min. 14 m față de str. Szék.

#### General:

9. parcare: zona de parcare va fi amenajată în **două locații** distincte, pentru a asigura accesibilitatea optimă și pentru a distribui fluxul de vehicule într-un mod echilibrat

- **zona de parcare principală** – situată în partea **nord-vestică** a terenului studiat, va fi reglementat în cadrul P.U.Z.-ului „**Barátok kertje**”. Aceasta va deservi majoritatea vizitatorilor și va fi prevăzută cu locuri pentru autoturisme, autocare și biciclete.
- **zona de parcare complementară** – situată în partea **sud-vestică** a terenului, conform **planșei U-05 – Reglementări urbanistice propuse**. Această parcare va fi utilizată pentru accesul alternativ, facilitând distribuția traficului și evitarea aglomerării, parcări pentru persoane cu dizabilități și pentru părinți cu copii, parcare temporară.

10. amplasarea clădirilor față de limitele laterale și limita posterioară: se va face conf. Codului civil.

11. spații verzi: minimum 30% din suprafața terenului rămasă după deducerea suprafeței necesare modernizării străzilor Szék și Câmpul Mare va fi amenajată ca spațiu verde.

#### D. Aspectul exterior al construcțiilor

Pentru a asigura integrarea armonioasă a construcțiilor în peisajul cultural și natural al zonei Șumuleu Ciuc, **aspectul exterior al acestora** va respecta principiile arhitecturale inspirate din tradiția locală a zonelor

căreia aparțin clădirile, utilizând materiale naturale și tehnici constructive specifice regiunii de import:

### **1. Concept arhitectural și integrare peisagistică**

- Clădirile din cadrul Parcului Etnografic vor reproduce **arhitectura specifică zonelor de originea clădirilor expuse**.
- Se vor folosi tehnici tradiționale de construcție pentru a păstra **autenticitatea vizuală și culturală** a ansamblului.
- Volumetria construcțiilor va fi **simplică, proporționată** și adaptată caracterului rural și urban a zonelor de origine a clădirilor, evitând intervenții arhitecturale contemporane discordante.

### **2. Materiale de construcție tradiționale și sustenabile**

- **Lemn** – utilizat pentru structuri, fațade, acoperișuri și elemente decorative (stâlpi sculpați, porți secuiești, grinzi aparente).
- **Piatră naturală** – pentru fundații, socluri și pavaje, reflectând materialele locale utilizate în arhitectura tradițională.
- **Tencuieli pe bază de var** – finisajele exterioare vor respecta cromatică specifică zonei, cu tonuri naturale de alb, crem sau ocru.
- **Țiglă ceramică sau șindrilă din lemn** – acoperișurile vor fi în două sau patru ape, acoperite cu materiale tradiționale pentru a menține aspectul specific gospodăriilor istorice.

### **3. Elemente arhitecturale specifice**

- **Fațade simple și echilibrate**, cu ferestre de dimensiuni moderate și tâmplărie din lemn, vopsite în nuanțe tradiționale (verde, albastru, maro închis).
- **Terasamente din piatră și grădini tradiționale** în jurul construcțiilor, cu flori și arbuști specifici satelor din regiune.
- **Foișoare și structuri deschise** pentru expoziții și activități meșteșugărești, realizate din materiale tradiționale.

#### 4. Adaptarea la cerințele moderne de confort și sustenabilitate

- Vor fi integrate **sisteme de colectare a apei pluviale** pentru un impact minim asupra mediului.
- Iluminatul exterior va fi realizat cu **corpuri de iluminat rustice**, cu surse LED eficiente energetic.
- Accesibilitatea va fi asigurată prin **pavaje naturale și alei ușor practicabile** pentru toate categoriile de vizitatori.

#### 5. Armonizarea cu peisajul natural

- Construcțiile vor fi dispuse în **mod dispersat**, imitând organizarea unui sat tradițional.
- Zonele verzi vor fi amenajate cu **gazon, grădini de plante medicinale și pomi fructiferi** specifice regiunii.
- Se vor folosi materiale locale și tehnici sustenabile pentru a minimiza impactul vizual și ecologic asupra zonei protejate.

În concluzie, aspectul exterior al construcțiilor din cadrul Parcului Etnografic de la Șumuleu Ciuc va respecta **identitatea arhitecturală tradițională a zonei de proveniență a clădirii**, integrându-se armonios în peisajul cultural și natural. Prin utilizarea **materialelor locale, a formelor vernaculare și a detaliilor decorative specifice**, proiectul va contribui la **conservarea și promovarea patrimoniului etnografic al zonelor de proveniență**, oferind vizitatorilor o experiență autentică și educativă.

### E. Împrejmuiri

Pentru a asigura integrarea armonioasă a parcului etnografic în peisajul cultural și natural al zonei, împrejmuirile vor fi realizate folosind **materiale tradiționale și tehnici specifice arhitecturii a clădirilor**. Acestea vor delimita spațiile funcționale fără a fragmenta vizual terenul și vor respecta principiile de protejare a patrimoniului cultural și peisagistic:



### 1. Împrejmuiri exterioare (delimitarea parcului etnografic)

- **Gard din lemn tradițional**, format din scânduri verticale, ușor distanțate.
- **Gard viu (gard natural)** din specii locale pentru o integrare ecologică și un aspect estetic plăcut.
- **Zid de piatră joasă (soclu din piatră de râu sau piatră cioplită)** combinat cu lemn, similar fundațiilor tradiționale ale gospodăriilor.
- **Înălțime recomandată:** între 1,5 și 2,0 m, pentru a menține vizibilitatea către peisajul cultural și natural.

### 3. Împrejmuiri interioare (delimitarea spațiilor funcționale)

- **Garduri joase din șipci de lemn**, specifice grădinilor tradiționale.
- **Delimitări naturale (pajiști, garduri vii joase, bolovani de râu)** pentru integrare organică și reducerea impactului vizual al construcțiilor modern.
- **Înălțime recomandată:** între 0,5 și 1,2 m, pentru a facilita accesul vizual și menținerea caracterului deschis al parcului.

### 4. Porți de acces

- Accesele în incintă vor fi realizate:
  - acces principal: din strada Szék
  - accese secundare: din strada Ion Căianu și Câmpul Mare

### 5. Principii de integrare în peisaj

- Împrejmuirile vor respecta **materialele și tehnicile tradiționale**, evitând utilizarea betonului sau a metalului modern.
- Se vor folosi **materiale durabile și sustenabile**, care necesită întreținere minimă și sunt rezistente la condițiile climatice locale.

În concluzie, împrejmuirile din cadrul **Parcului Etnografic de la Șumuleu Ciuc** vor avea un **caracter autentic, tradițional și ecologic**,

asigurând **protecția spațiilor funcționale** fără a afecta estetica generală a zonei. Se va pune accent pe utilizarea **lemnului, pietrei și vegetației locale, porțile secuiești** vor deveni elemente de identitate importante, contribuind la **coerența arhitecturală și peisagistică a proiectului**.

## F. Utilizări admise

Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) va reglementa utilizările funcționale permise în cadrul Parcului Etnografic, asigurând o dezvoltare coerentă, integrată în peisajul cultural și natural al zonei. Utilizările admise sunt structurate în funcție de **caracterul cultural, turistic și de agrement al parcului**, respectând în același timp reglementările urbanistice și de protecție a patrimoniului

### 1. Funcțiuni culturale și educaționale

- **Muzee și expoziții etnografice** – spații destinate prezentării patrimoniului cultural și istoric al diverselor regiuni, cu accent pe meșteșuguri, tradiții, viața rurală și urbană.
- **Ateliere meșteșugărești tradiționale** – spații dedicate activităților practice, unde vizitatorii pot participa la demonstrații de olărit, țesut, sculptură în lemn, prelucrarea fierului etc.
- **Săli pentru proiecții și conferințe** – destinate prezentărilor tematice, lansărilor de carte și altor evenimente culturale.
- **Biblioteca și centru de documentare** – cu materiale despre istoria și cultura regiunilor prezentate.

### 2. Funcțiuni de agrement și evenimente

- **Scenă acoperită în aer liber** – pentru diverse activități culturale.
- **Zone de recreere** – amenajate cu mobilier rustic, foișoare și locuri de relaxare.
- **Trasee tematice** – alei interpretative cu panouri explicative despre arhitectura și tradițiile locale.
- **Locuri de joacă tradiționale pentru copii** – inspirate din jocurile populare, realizate din materiale naturale.

### 3. Funcțiuni turistice și servicii conexe

- **Primiri turistice** – construcții cu arhitectură tradițională, integrate în peisaj, destinate găzduirii vizitatorilor.
- **Unități de alimentație publică (hanuri, restaurante, ceainării, brutării tradiționale)** – cu specific local, folosind produse tradiționale.
- **Magazine de suveniruri și produse locale** – vânzare de obiecte de artizanat, obiecte de lemn sculptat, țesături tradiționale, ceramică, produse alimentare locale (brânzeturi, miere, pălincă etc.).

### 4. Funcțiuni administrative și logistice

- **Centru de informare turistică** – punct de primire a vizitatorilor, cu materiale despre parc și împrejurimi.
- **Spații administrative și tehnice** – birouri pentru gestionarea parcului, depozite pentru echipamente.
- **Parcare pentru vizitatori:**
  - **zona de parcare principală** – situată în partea **nord-vestică** a terenului studiat, va fi reglementat în cadrul P.U.Z.-ului „**Barátok kertje**”. Aceasta va deservi majoritatea vizitatorilor și va fi prevăzută cu locuri pentru autoturisme, autocare și biciclete.
  - **zona de parcare complementară** – situată în partea **sud-vestică** a terenului, conform **planșei U-05 – Reglementări urbanistice propuse**. Această parcare va fi utilizată pentru accesul alternativ, facilitând distribuția traficului și evitarea aglomerării, parcări pentru persoane cu dizabilități și pentru părinți cu copii, parcare temporară.

### 5. Funcțiuni complementare permise

- **Agricultură tradițională demonstrativă** – legume și plante medicinale, în scop educațional.
- **Mici anexe gospodărești cu animale** – pentru prezentarea metodelor tradiționale de creștere a animalelor și educație interactivă pentru copii.

- **Grădini tematice** – cu flori și plante specifice fiecărei gospodării, inclusiv o livadă cu pomi fructiferi tradiționali.

## G. Utilizări interzise

- construcții cu regim de înălțime mare sau care nu respectă reglementarea P.U.Z.-lui
- activități industriale, comerciale intensive sau logistică
- utilizări care afectează mediul natural sau patrimoniul cultural
- publicitate agresivă sau elemente care alterează caracterul tradițional al zonei
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările și spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

## H. Asigurarea acceselor și utilităților

- amenajarea accesului pe parcelă
- **apă potabilă:** racordarea la rețeaua publică de apă a municipiului Miercurea-Ciuc
- **canalizare menajeră:** racordare la rețeaua de canalizare existentă
- sisteme de **colectare și reutilizare a apei pluviale**, pentru irigarea spațiilor verzi
- racordare la **rețeaua electrică existentă**
- iluminat public cu **corpuri de iluminat tradiționale, cu surse LED eficiente energetic**, evitând poluarea luminoasă
- utilizarea **sistemelor ecologice de încălzire**, cum ar fi sobe tradiționale pe lemn, unde este posibil
- **puncte de colectare selectivă** integrate discret în peisaj (lemn, piatră, elemente rustice).

## I. Consecințe economice și sociale preconizate

### 1. Consecințe economice

- **Dezvoltarea turismului și creșterea veniturilor locale**
  - **creșterea atractivității turistice a municipiului Miercurea-Ciuc** prin diversificarea ofertei turistice și integrarea în circuitele turistice regionale și naționale
  - **creșterea numărului de turiști**, în special în sezonul pelerinajelor de la Șumuleu Ciuc, dar și în afara acestuia, datorită evenimentelor culturale și activităților tematice din parc
  - **generarea de venituri suplimentare** pentru antreprenorii locali din sectoarele HoReCa (hoteluri, pensiuni, restaurante), artizanat, transport și servicii conexe
- **Crearea de locuri de muncă și stimularea antreprenoriatului**
  - **crearea directă de locuri de muncă** pentru administrarea și întreținerea parcului (ghizi, personal tehnic, operatori comerciali, organizatori de evenimente etc.)
  - **locuri de muncă indirecte** în sectorul turistic și de agrement, prin dezvoltarea structurilor de cazare, restaurantelor și serviciilor de transport
  - **oportunități pentru micii producători și artizani** prin organizarea de târguri, expoziții și vânzarea de produse tradiționale
- **Atracția investițiilor și dezvoltarea infrastructurii**
  - **creșterea interesului investitorilor** în domeniul turismului și serviciilor culturale
  - **modernizarea infrastructurii edilitare și de transport** pentru a susține fluxul de turiști
  - **dezvoltarea parteneriatelor public-private** pentru administrarea și extinderea parcului

## 2. Consecințe sociale

- **Conservarea și promovarea patrimoniului cultural**
  - **păstrarea și promovarea tradițiilor regionale** prin organizarea de evenimente culturale și educaționale
  - **creșterea gradului de conștientizare** în rândul populației locale cu privire la importanța patrimoniului etnografic
  - **crearea unui spațiu de interacțiune între generații**, pot lua cunoștințe despre meșteșuguri tradiționale și istoria exponatelor
- **Îmbunătățirea calității vieții comunității locale**
  - **acces la noi facilități de agrement și recreere** pentru locuitorii municipiului
  - **dezvoltarea unei comunități active**, implicată în organizarea evenimentelor din parc
- **Educație și turism responsabil**
  - **organizarea de ateliere pentru copii și tineri**, axate pe meșteșuguri tradiționale, gastronomie locală și ecologie
  - **promovarea unui turism sustenabil**, care respectă mediul și patrimoniul cultural

Implementarea **Parcului Etnografic de la Șumuleu Ciuc** va transforma zona într-un **punct de referință pentru turismul cultural și etnografic**, cu beneficii economice și sociale semnificative pentru comunitatea locală.

## J. Categoriile de costuri suportate:

1. **Costuri pentru elaborarea și aprobarea P.U.Z.** – suportate de beneficiar
2. **Costuri pentru infrastructura de bază:**
  - **Costuri pentru racordare la rețele tehnico-edilitare** – suportate de beneficiar
  - **Amenajarea accesului** – suportate de beneficiar

- **Sisteme de iluminat public și siguranță** – suportate de administrația locală
- 3. Costuri pentru construcțiile propriu-zise:** suportate de investitori privați (persoane juridice)
- 4. Costuri de întreținere și administrare:** pe termen lung, suportate de proprietari
- **Întreținerea infrastructurii publice** – suportate de administrația locală
  - **Servicii de salubritate și management al deșeurilor** – suportate de beneficiar
  - **Taxe și impozite locale** – suportate de beneficiar

Proiectul **Parcului Etnografic de la Șumuleu Ciuc** presupune investiții inițiale semnificative, dar poate genera **beneficii economice și culturale pe termen lung**. Printr-o **planificare eficientă a bugetului și diversificarea surselor de finanțare**, proiectul poate deveni **sustenabil financiar** și un motor al dezvoltării locale.

Șef proiect,  
arh. Albert Martin



Întocmit  
arh. László Beáta

Miercurea Ciuc,  
martie 2025