



PLAN URBANISTIC ZONAL

INTRODUCEREA UNOR TERENURI DIN EXTRAVILAN ÎN INTRAVILAN ÎN SCOPUL REALIZĂRII UNUI PARC INDUSTRIAL

BENEFICIAR: MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC

PROIECTAT: S.C. ARHITECTURA S.R.L.
PROIECT NR. 1978 / 2024

| | |
|----------------------------------|---|
| Denumirea lucrării | Plan urbanistic zonal – introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial |
| Amplasament | Municipiul Miercurea-Ciuc, extravilan, jud. Harghita |
| Inițiator | MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC |
| Beneficiar | MUNICIPIUL MIERCUREA-CIUC |
| Proiectant general | S.C. ARHITECTURA S.R.L. Miercurea Ciuc, str. Zöld Péter nr. 19 |
| Faza | P.U.Z. |
| Număr contract | 1978/2024 |
| Volumul | Piese scrise și desenate – Plan urbanistic zonal (PUZ) Prevederi generale |
| Director S.C. ARHITECTURA S.R.L. | arh. ALBERT MARTIN |

Miercurea Ciuc,
05.11.2024

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

PLAN URBANISTIC ZONAL

Introducerea unor terenuri din extravilan în intravilan în scopul realizării unui parc industrial

A. Prezentarea investiției propuse

1. Solicitant/beneficiar: Municipiul Miercurea-Ciuc

2. Imobil inițiator al documentației de urbanism:

Terenul se află în extravilanul municipiului Miercurea-Ciuc cu suprafață totală de **994 875 mp.**

| Nr.crt | Nr. CF | Beneficiar | Suprafata(mp) |
|---------------|---------------|--------------------|----------------------|
| 1 | 69023 | M-Ciuc - Drum | 10386.00 mp |
| 2 | 69044 | Harviz - M-Ciuc | 1026.00 mp |
| 3 | 69050 | M-Ciuc - TEREN PUZ | 280664.00 mp |
| 4 | 69051 | Harviz - M-Ciuc | 968.00 mp |
| 5 | 69056 | Harviz - M-Ciuc | 1062.00 mp |
| 6 | 69089 | Harviz - M-Ciuc | 1007.00 mp |
| 7 | 69090 | Harviz - M-Ciuc | 958.00 mp |
| 8 | 69091 | Harviz - M-Ciuc | 249.00 mp |
| 8 | 69173 | M-Ciuc - Drum | 37.00 mp |
| 9 | 69188 | Electrica | 2.00 mp |
| 10 | 69189 | Electrica | 2.00 mp |
| 11 | 69191 | Electrica | 2.00 mp |
| 12 | 69192 | Electrica | 2.00 mp |
| 13 | 69205 | Electrica | 1.00 mp |
| 14 | 69206 | Electrica | 2.00 mp |
| 15 | 69207 | Electrica | 1.00 mp |
| 16 | 69209 | Electrica | 2.00 mp |
| 17 | 69211 | Electrica | 1.00 mp |

| | | | |
|----|-------|--------------------|--------------|
| 18 | 69213 | Electrica | 1.00 mp |
| 19 | 69214 | Electrica | 2.00 mp |
| 20 | 69216 | Electrica | 1.00 mp |
| 21 | 69217 | Electrica | 2.00 mp |
| 22 | 69232 | M-Ciuc - TEREN PUZ | 85049.00 mp |
| 23 | 69233 | M-Ciuc - TEREN PUZ | 115677.00 mp |
| 24 | 69242 | M-Ciuc - Drum | 924.00 mp |
| 25 | 69243 | M-Ciuc - TEREN PUZ | 221909.00 mp |
| 26 | 69244 | M-Ciuc - Drum | 8902.00 mp |
| 27 | 69270 | Electrica | 1.00 mp |
| 28 | 69272 | Electrica | 1.00 mp |
| | 69294 | Electrica | 2.00 mp |
| 29 | 69297 | Electrica | 3.00 mp |
| 30 | 69300 | ANIF | 7306.00 mp |
| 31 | 69325 | ANIF | 874.00 mp |
| 32 | 69392 | M-Ciuc - Drum | 1326.00 mp |
| 33 | 69394 | M-Ciuc - TEREN PUZ | 26191.00 mp |
| 34 | 69416 | ANIF | 894.00 mp |
| 35 | 69419 | Harviz - M-Ciuc | 1057.00 mp |
| 36 | 69420 | Harviz - M-Ciuc | 108.00 mp |
| 37 | 69425 | M-Ciuc - TEREN PUZ | 87987.00 mp |
| 38 | 69428 | M-Ciuc - TEREN PUZ | 53839.00 mp |
| 39 | 69434 | ANIF | 3037.00 mp |
| 40 | 69446 | ANIF | 2721.00 mp |
| 41 | 69447 | ANIF | 3438.00 mp |
| 42 | 69448 | ANIF | 797.00 mp |
| 43 | 69466 | ANIF | 1870.00 mp |
| 44 | 69467 | ANIF | 1078.00 mp |
| 45 | 69468 | ANIF | 1695.00 mp |
| 46 | 69469 | ANIF | 6122.00 mp |
| 47 | 69470 | ANIF | 2199.00 mp |
| 48 | 69471 | ANIF | 1466.00 mp |
| 49 | 69472 | ANIF | 1247.00 mp |
| 50 | 69473 | ANIF | 979.00 mp |

| | | | |
|----|-------|---------------|-------------|
| 51 | 69474 | ANIF | 1147.00 mp |
| 52 | 69475 | M-Ciuc | 57293.00 mp |
| 53 | 69485 | M-Ciuc - Drum | 928.00 mp |
| 54 | 69493 | Electrica | 3.00 mp |
| 55 | 69507 | Electrica | 1.00 mp |
| 56 | 69508 | Electrica | 2.00 mp |
| 57 | 69509 | Electrica | 1.00 mp |
| 58 | 69510 | Electrica | 2.00 mp |
| 59 | 69511 | Electrica | 1.00 mp |
| 60 | 69512 | Electrica | 1.00 mp |
| 61 | 69513 | Electrica | 1.00 mp |
| 62 | 69514 | Electrica | 3.00 mp |
| 63 | 69515 | Electrica | 1.00 mp |
| 64 | 69516 | Electrica | 1.00 mp |
| 65 | 69517 | Electrica | 2.00 mp |
| 66 | 69518 | Electrica | 1.00 mp |
| 67 | 69519 | Electrica | 1.00 mp |
| 68 | 69521 | Electrica | 1.00 mp |
| 69 | 69522 | Electrica | 1.00 mp |
| 70 | 69523 | Electrica | 2.00 mp |
| 71 | 69524 | Electrica | 1.00 mp |
| 72 | 69525 | Electrica | 1.00 mp |
| 73 | 69526 | Electrica | 1.00 mp |
| 74 | 69527 | Electrica | 2.00 mp |
| 75 | 69528 | Electrica | 1.00 mp |
| 76 | 69529 | Electrica | 1.00 mp |
| 77 | 69530 | Electrica | 1.00 mp |
| 78 | 69531 | Electrica | 1.00 mp |
| 79 | 69532 | Electrica | 6.00 mp |
| 80 | 69533 | Electrica | 6.00 mp |
| 81 | 69536 | Electrica | 2.00 mp |
| 82 | 69537 | Electrica | 2.00 mp |
| 83 | 69538 | Electrica | 2.00 mp |
| 84 | 69539 | Electrica | 2.00 mp |

| | | | |
|-----|-------|---------------|---------------------|
| 85 | 69540 | Electrica | 1.00 mp |
| 86 | 69541 | Electrica | 3.00 mp |
| 87 | 69542 | Electrica | 2.00 mp |
| 88 | 69543 | Electrica | 2.00 mp |
| 89 | 69544 | Electrica | 2.00 mp |
| 90 | 69545 | Electrica | 2.00 mp |
| 91 | 69564 | Electrica | 1.00 mp |
| 92 | 69565 | Electrica | 2.00 mp |
| 93 | 69566 | Electrica | 1.00 mp |
| 94 | 69567 | Electrica | 1.00 mp |
| 95 | 69568 | Electrica | 2.00 mp |
| 96 | 69569 | Electrica | 1.00 mp |
| 97 | 69570 | Electrica | 1.00 mp |
| 98 | 69571 | Electrica | 6.00 mp |
| 99 | 69572 | Electrica | 6.00 mp |
| 100 | 69573 | Electrica | 6.00 mp |
| 101 | 69585 | Electrica | 2.00 mp |
| 102 | 69586 | Electrica | 2.00 mp |
| 103 | 69587 | Electrica | 2.00 mp |
| 104 | 69588 | Electrica | 2.00 mp |
| 105 | 69589 | Electrica | 2.00 mp |
| 106 | 69590 | Electrica | 2.00 mp |
| 107 | 69593 | M-Ciuc - Drum | 102.00 mp |
| 108 | 69594 | M-Ciuc - Drum | 223.00 mp |
| | | TOTAL | 994875.00 mp |

3. Scopul solicitării:

Scopul prezentului plan urbanistic zonal este introducerea terenului în intravilan, reglementarea zonei din punct de vedere urbanistic și tehnico-edilitar.

B. Modul de integrare a investiției propuse în zonă:

- 1. Amplasamentul:** zona studiată se află în extravilanul municipiului Miercurea-Ciuc, cu posibilitate de acces din str. Rét și str. Harghita.

Vecinătăți:

- la nord – terenuri libere de construcții în extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc;
- la sud – drum de câmp existent;
- la est – drum existent;
- la vest – terenuri libere de construcții în extravilanul Municipiului Miercurea-Ciuc;

2. Echipare edilitară existentă: alimentare cu energie electrică.

C. Indicatori propuși

1. Bilanț teritorial

| Suprafețe, funcțiuni | Suprafață (mp) | % din total |
|--|---------------------|-----------------|
| Zonă industrială | 994875.00 mp | 100.00 % |
| Platformă industrială | 639212.00 mp | 64.25 % |
| Zonă de gospodărie comunală | 6435.00 mp | 0.65 % |
| Căi de comunicație rutieră și amenajări aferente | 20357.00 mp | 2.04 % |
| Zonă verde - canal Anif | 36870.00 mp | 3.71 % |
| Zonă verde | 292001.00 mp | 29.35 % |

2. Procent de ocupare maxim: $P.O.T._{max} = 50\%$

3. Coeficient de ocupare maxim: $C.U.T._{max} = 1.0$

4. Regim de înălțime: P+E

5. Parcare: se va asigura necesarul de parcaje conform anexa nr. 2 R.L.U. aferent P.U.G. al municipiului Miercurea-Ciuc aprobat cu H.C.L. nr. 376/2018, prelungit valabilitatea cu H.C.L. nr. 346/2022.

- activități desfășurate pe o suprafață de 10-100 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 25 mp din suprafața construită desfășurată;
- activități desfășurate pe o suprafață de 100-1000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 150 mp din suprafața construită desfășurată;
- activități desfășurate pe o suprafață mai mare de 1000 mp: se va asigura câte un loc de parcare la 100 mp din suprafața construită desfășurată;
- activități de depozitare: se va asigura câte un loc de parcare la 300 mp suprafață de depozitare;
- se vor asigura suplimentar locuri de parcare pentru vehicule de deservire a activității, în funcție de cerințele tehnice specifice;

- se vor asigura în zona accesului public principal spații destinate depozitării bicicletelor, de preferință acoperite, cu o capacitate de stocare suficientă, având în vedere caracterul funcțiunii și frecvența publicului (suprafața minimă care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de miscare, este de 60x250cm).
6. Amplasarea clădirilor față de aliniament: clădirile se vor retrage de la aliniament cu minim 10 m.
 7. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale: clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
 8. Amplasarea clădirilor față de limita posterioară: clădirile se vor retrage față de limita posterioară ale parcelelor cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii lor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
 9. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătatea din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 5 m.
- 10. Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni):**
- Terenul studiat va fi parcelat etapizat și în funcție de cerințele investitorilor
 - parcelele vor avea acces la drum public.

Zona A, B, D

- parcelele vor avea dimensiuni minime de 3000 mp;
- front la stradă de minim 30 m;

Zona C, E, F

- parcelele vor avea dimensiuni minime de 5000 mp;
- front la stradă de minim 50 m;

11. Spații verzi și plantate: se vor asigura spații verzi plantate și perdele vegetale de protecție în proporție minimă de 20% din suprafața parcelei.
12. Se propune păstrarea tutorilor șanțurilor existente (aflat în proprietatea ANIF), de-a lungul cărora se propun o zonă verde de protecție care cuprinde și zona de protecție necesare canalelor.

13. Pentru menținerea umidității necesare a terenului se propune amenajare unei zone verzi ecologice.

14. Aspectul exterior: arhitectura clădirilor va fi de factură contemporană și va exprima caracterul programului.

15.Împrejmui:

- înălțimea admisă a împrejmuirilor la drumurile publice va fi de maxim 1.80m de la nivelul platformelor, iar stâlpii nu vor depăși 2.00 m;
- se recomandă împrejmui vegetale sau împrejmui transparente îmbrăcate în vegetație, atât spre aliniamentul stradal, cât și între proprietăți.

D. Utilizări admise

Ei – zonă de urbanizare activități economice cu caracter industrial

- funcțiuni industriale,
- funcțiuni de depozitare,
- rețele de echipare edilitară,
- căi de comunicație rutieră și amenajări aferente,
- spații publice și zone verzi,
- sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului (exclusiv locuințe),
- centru de distribuție,
- incubator de afaceri,
- bază logistică, autobază, garaj și atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, terminal de mărfuri,
- colectare, depozitare, prelucrare și valorificare deșeuri și materiale reciclabile,

E. Utilizări interzise

- sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise,
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările și spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente.

F. Echipare edilitară propusă

- Se propune realizarea unei rețele edilitară pentru alimentare cu apă, gaze naturale și energie electrică prin extinderea rețelelor orașenești.
- Pentru colectarea canalului menajer se propune o stație de epurare separată.

G. Consecințe economice și sociale preconizate:

Crește beneficiul adus comunității direct prin taxa pe imobil mărită.

H. Categori de costuri suportate:

- costuri suportate de investitorul privat: costul elaborării documentației de urbanism, costul realizării investiției, costul racordării la utilitățile existente în zonă
- costuri aflate în sarcina autorității publice locale: realizarea rețelelor edilitare.

Șef proiect:
Arh. Albert Martin

Întocmit:
arh. László Beáta

Miercurea Ciuc,
ianuarie 2025