

**MEMORIU GENERAL PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE PRIVIND OBIECTIVUL
"ELABORARE P.U.Z. IN VEDEREA INTRODUCERII TERENULUI IN INTRAVILAN CU SCOPUL DE INFIINTARE
BAZA SPORTIVA CU CIRCUIT GOKART"**

I - DATE GENERALE

- I.1 – Denumirea investitiei: "Elaborare P.U.Z. in vederea introducerii terenului in intravilan cu scopul de infiintare Baza Sportiva cu Circuit Gokart";
- I.2 Beneficiar: S.C. Bavaria Online S.R.L.;
- I.3 Amplasament: C.F. 69098, Miercurea Ciuc, jud. Harghita, Romania;
- I.4 Proiectant General: S.C. Equartis Architects S.R.L.;
- I.5 Faza De Proiectare: P.U.Z.;

2 - CARACTERISTICILE AMPLASAMENTULUI

Proiectul a fost elaborat pe baza certificatului de urbanism nr. 749 din 28.11.2023.

Amplasamentul este situat in zona de Nord-Vest a localitatii Miercurea Ciuc. Suprafata parcelei studiate este de 36 400 mp. Terenul se afla in extravilanul localitatii, in proprietate privata. In prezent nu exista constructii pe teren. Folosinta actuala este faneata. Terenul se afla in zona de protectie Balti temporare, extindere NATURA2000 ROSCI, in zona de protectie a magistralei de gaz si a liniilor de inalta tensiune – 20kV si 110kV. Limita de intravilan a municipiului trece pe latura de Sud-Est a terenului studiat.

Conform certificatului de urbanism nr. 749 din 28.11.2023 terenul este reglementat in felul urmatoar:

Rețele edilitare existente:

Rețea de alimentare cu apă potabilă

Cladirea se va racorda la utilitatea publica dupa finalizarea rețelei publice pe strada de acces. Pana la executarea rețelei publice, necesarul de apă se va asigura prin instalarea unui container de apă potabilă in curtea beneficiarului.

Retea de canalizare

Cladirea se va racorda la utilitatea publica dupa finalizarea retelei publice pe strada de acces. Pana la executarea retelei publice, canalizarea apelor uzate se va realiza intr-un bazin vidanjabil.

Retea de gaze naturale

Cladirea nu se va racorda la utilitatea publica.

Retea de cabluri electrice

Cladirea se va racorda la utilitatea publica.

Circulatia:

Parcela este delimitata de un drum asfaltat pe latura de Nord-Est si are acces direct de pe strada Ret pe latura de Sud-Est.

Regimul juridic:

Terenul se afla in extravilanul localitatii Miercurea Ciuc, in proprietate privata conform CF nr. 69098 sub nr. Cadastral 69098 cu suprafata de 36400 mp, cu drept de superficie S.C. Bavaria Online S.R.L. Imobilul se afla sub incidenta art. 3 alin (1) din Legea 17/2014.

Regimul economic:

Folosinta actuala: faneata.

Destinatia: teren din extravilanul localitatii Miercurea Ciuc, conform Regulament Local de Urbanism (RLU) aferent PUG aprobat cu H.C.L. nr. 376/2018.

Reglementari fiscale: indepliniera obligatiilor fiscale fata de bugetul local.

Regimul tehnic:

Terenul se afla in zona de protectie Balti temporare, extindere NATURA2000ROSCI, in zona de protectie a magistralei de gaz si a liniilor de inalta tensiune – 20kV si 110kV.

Conform RLU: "Introducerea de terenuri agricole in intravilan, altele decat cele introduse prin PUG se va face numai in cazuri temeinic fundamentate si in considerarea interesului public, pe baza unor Planuri urbanistice zonale aprobate si conditionat de asigurarea realizarii prealabile a infrastructurii, asigurarea accesului la retele edilitare si, atunci cand este cazul, de asigurarea obiectivelor de utilitate publica. In momentul introducerii in intravilan a unor terenuri, cota procentuala minima de teren ce se transfera in domeniul public pentru asigurarea viabilizarii terenurilor este de 30% din suprafata detinuta in momentul initierii operatiunii. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ sau PUD." - Prin Planul Urbanistic Zonal (PUZ) se stabilesc obiectivele, actiunile, prioritatile, reglementarile de urbanism (permisiuni si restrictii) necesare a fi aplicate in utilizarea terenurilor si conformarea constructiilor din zona studiata.

PUZ reprezinta o faza premergatoare realizarii obiectivelor de investitii.

Problemele abordate in cadrul Planului Urbanistic Zonal sunt: organizarea retelei stradale; zonificarea functionala a terenurilor; organizarea urbanistic-arhitecturala in functie de caracteristicile structurii urbane; indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT, etc.); dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic si circulatia terenurilor; delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita, daca acesta exista in zona studiata; masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice, daca acestea exista in

zona studiată; menționarea obiectivelor de utilitate publică; măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice; reglementări specifice HG. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism.

Se vor respecta prevederile OG 34/2013, art.5, alin 3) și alin 4) privind scoaterea definitivă sau temporară din circuitul agricol a pajistilor situate în extravilan.

Autorizațiile de construire se vor elibera după aprobare PUZ.

Documentație PUZ va cuprinde cel puțin:

- piese scrise: - memoriu general;
 - studiu geotehnic;
 - regulamentul local de urbanism aferent PUZ și avizele aferente;
- piese desenate: - plan de încadrare în zonă;
 - situația existentă și disfuncționalități;
 - reglementări urbanistice;
 - echipări edilitare;
 - situația juridică și circulația terenurilor – cu bilanț teritorial;
 - obiective de utilitate publică;

Planul de situație se predă și în format digital, sistem coordonat stereo 1970 cu limitele de proprietate, împrejurimi proiectate, drum de acces etc., pe foi proprii și separate.

Suprafețele minime pentru care se vor întocmi Planuri urbanistice zonale pentru viabilizarea terenurilor sunt cele determinate de Legea nr. 350/2001 actualizată.

Se va studia întreaga suprafață delimitată (posibilitățile de acces auto mic și mare tonaj în raport cu cerințele PUZ, sens giratoriu și drum de ocolire existent, acces pietonal. Poziționare clădiri, spații verzi, parcuri conform destinației) conform plan de situație anexat.

Documentație PUZ va respecta metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal, se va respecta legislația în vigoare, Legea nr. 50/1991 actualizată, Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 inclusiv Ghid de aplicare, Regulament Local de Urbanism.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT	
Suprafața terenului	36 400 mp
Suprafața construită existentă	0,00 mp
Suprafața desfășurată existentă	0,00 mp
P.O.T.	0,00%
C.U.T.	0,00

3 – PREZENTAREA INVESTIȚIEI/OPERATIUNILOR PROPUSE

- Introducerea terenului din extravilan în intravilan;
- Reglementarea juridică a parcelei din zonă studiată;
- Reglementarea circulației auto și pietonale în zonă;
- Reglementarea urbanistică a condițiilor de construire pentru obiectivul propus;

- Reglementarea echiparii edilitare a zonei studiate;

4 – INDICATORII PROPUȘI

Zona functionala propusa: Is – Institutii si servcii

Funcțiune propusa: sport. Agreement/Baza sportiva

P.O.T. max: 25%;

C.U.T. max: 0,8;

Regim de inaltime: P+I+M sau P+I+R sau S+P+I sau D+P+I;

Regim de aliniere: Toate constructiile se vor retrage de la aliniamentul de-alungul strazii Ret cu minim 10 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale: Cladirile se vor retrage de la limitele laterala ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Amplasarea cladirilor fata de limitele posterioare: Cladirile se vor retrage de la limitele laterala ale parcelei cu o distanta minima egala cu jumatatea inaltimii cladirii, masurata la cornisa superioara sau atic, in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 5 m.

Zone verzi, spatii verzi

Pe ansamblul zonei supus viabilizarii se vor asigura prin PUZ spatii libere de folosinta comuna in proportie minima de 20% din suprafata parcelei. Spatiile libere de folosinta comuna nu pot include in acest sens gradinile private ale locuintelor, accesese carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deseurilor gospodaresti. Prin PUZ, spatiile libere de folosinta comuna vor fi incluse in Unitati Teritoriale de Referinta proprii, cu destinatia Zona verde (Va).

Accese si parcaje

Accesul se va asigura dinspre strada existenta pe latura de Nord-Est al parcelei.

Se vor asigura minim 1 loc de parcare pentru 30 de vizitatori. De asemenea, se vor asigura spatii de depozitare acoperite pentru biciclete.

Imprejmuiri

Inaltimea maxima a imprejmuirilor spre vecinatati: 2,00m

Inaltimea gardului spre spatiul public (spre aliniament) va fi max. 1,70m. Spre spatiul public (spre aliniament) gardul va avea opacitate max. 80%.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorative" in componenta imprejmuirilor, cu exceptia soclului si stalpilor, orientate spre spatiul public (garduri prefabricate din beton, fara imitatii de stiluri istorice)

5 – MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI/OPERATIUNI PROPUSE IN ZONA

Conform PUG aprobat cu H.C.L. nr. 376/2018., parcelele vecine pe latura de Sud-Est, precum si parcelele adiacente strazii Ret, au fost incluse in zona UEt – Zona de activitati economice cu caracter comercial. In momentul de fata pe parcela cu nr. Cad. 51581 se desfasoara activitati comerciale si se preconizeaza dezvoltarea parcelelor adiacente in viitorul apropiat.

Amplasamentul este situat in apropierea zonei industriale de vest, zona este propusa pentru revitalizare prin obiectivul P.U.Z. "Revitalizare zona industriala Vest", documentatie intocmita de S.C. Total Business Land S.R.L. si aprobata prin H.C.L. nr. 261/2023. Zona de Nord si Nord-Est al amplasamentului, partea cea mai apropiata de zona studiata prin

prezenta documentatie, au fost incluse in zona Ei – Zona de activitati economice cu caracter industrial, respectiv zona Et – Zona de activitati economice cu caracter terțiar.

Avand in vedere cele de mai sus, se considera ca zona studiata prezinta un potential ridicat de dezvoltare care este in concordanta cu dezvoltarea actuala a zonei.

6 - PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE SI SOCIALE LA NIVELUL UNITATII TERITORIALE DE REFERINTA

Zona va oferi conditii favorabile pentru dezvoltarea unei baze sportive. Investitia propusa nu va avea consecinte sociale la nivelul unitatii teritoriale de referinta.

7 - CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Costurile elaborarii si avizarii documentatiei de PUZ si RLU va fi suportata de catre proprietarul terenului studiat.

8 - CATEGORII DE COSTURI IN SARCINA AUTORITATII PUBLICE LOCALE

BILANT TERITORIAL PROPOS	
Suprafata terenului	36 400 mp
Suprafata cedata catre autoritati	10 929,71
Suprafata cedata exprimata in procent	30,02%
Suprafata care ramane proprietate privata	25 470,29 mp
- din care: Suprafata construita posibila – P.O.T. max 25%	6 367,57 mp
- din care: Suprafata const. desfasurata posibila – C.U.T. max 0,8	20 376,23 mp
- din care: Spatiu verde propus	20%
- din care: Spatiu verde exprimat in procent	5 096 mp

ANEXE:

- Documentatie fotografica

PROIECTANT GENERAL

S.C. Equartis Architects S.R.L.



Proiectant, Arh. Szasz Zsolt

Intocmit, Arh. Gergely Csenge

SPECIALIST RUR

Arh. Albert Marton



