

## **MEMORIU TEHNIC DE PREZENTARE P.U.Z.**

### **I. INTRODUCERE**

#### **I.1. Date de recunoastere a documentatiei**

I.1.1 Denumirea lucrarii: Elaborare P.U.Z. cu scopul introducerii terenului din extravilan in intravila pentru construire case de locuit semicolective sau individuale/unifamiliale

I.1.2 Beneficiar: S.C. Detroit City Import Export S.R.L.

I.1.3 Amplasament: Mun. Miercurea Ciuc, Str. Srakadi Elek FN., Jud. Harghita, Romania, Cf. Nr. 58102, 58214, 59898

I.1.4 Proiectantul general: S.C. Equartis Architects S.R.L.

I.1.5 Data elaborarii: 07.2021

#### **I.2. Obiectul PUZ**

##### **I.2.1 Solicitari ale temei-program**

Scopul prezentei PUZ este stabilirea conditiilor de introducere a unui teren arabil din extravilan in intravilan, liber de constructii. Proprietarul loturilor de teren urmareste introducerea imobilului in intravilan in vederea lotizarii. Zona studiata are o suprafata totala de 6500mp ( CF nr. 58102 - 2500mp, CF nr. 58214 - 2500mp, CF nr. 59898 – 1500mp).

Prezenta documentatie are ca obiect urmatoare operatiuni:

- Introducerii terenurilor in intravilan din extravilan;
- Reglementarea juridicala a parcelelor din zona studiata;
- Reglementarea circulatiei auto si pietonal in zona;
- Reglementarea urbanistica a conditiilor de construire pentru obiectivul propus;
- Reglementarea echiparii edilitare a zonei studiate;

Prezentul PUZ este intocmit in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, art. 20 (2) si a Legii nr. 350/2001 – Legea privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificari si completari ulterioare.

### 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Amplasamentul are doua laturi adiacente intravilanului definit prin PUG Miercurea Ciuc. Vecinitatile au fost reglementate prin documentatii PUZ elaborate:

- PUZ Antena Radio din 2010;
- PUZ Sumuleu Sud – Barancs din 2011;

Intentia de elaborare PUZ a obtinut Avizul de oportunitate conditionat nr. 03 din 23.02.2024 de la Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei Municipiului Miercurea Ciuc.

## 1.3. Surse documentare

### 1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- PUG Miercurea Ciuc, aprobat in 2018, elaborat de Planwerk S.R.L.
- PUZ Antena Radio, 2010, ATR Line S.R.L.
- PUZ Sumuleu Sud – Barancs, 2011, ATR Line S.R.L.
- PUZ pentru drum de ocolire str. Szek – Hotel Park – 2020, Vallum S.R.L.

### 1.3.2 Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUZ

- Studiu topografic anexat prezentei
- Studiu geotehnic anexat prezentei

### 1.3.3 Date statistice

Nu este cazul.

### 1.3.4 Proiecte de investitii elaborate pentru domenii ce privesc dezvoltarea urbanistica a zonei

La intocmirea PUZ au fost folosite urmatoarele documentatii:

- Regulamentul General de Urbanism nr. 525/1996
- PUG Miercurea Ciuc, aprobat in 2018, elaborat de Planwerk S.R.L.
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic Zonal, GM-010-2000, elaborat de Urbanproiect Bucuresti

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1. Evolutia zonei

#### 2.1.1 Date privind evolutia zonei

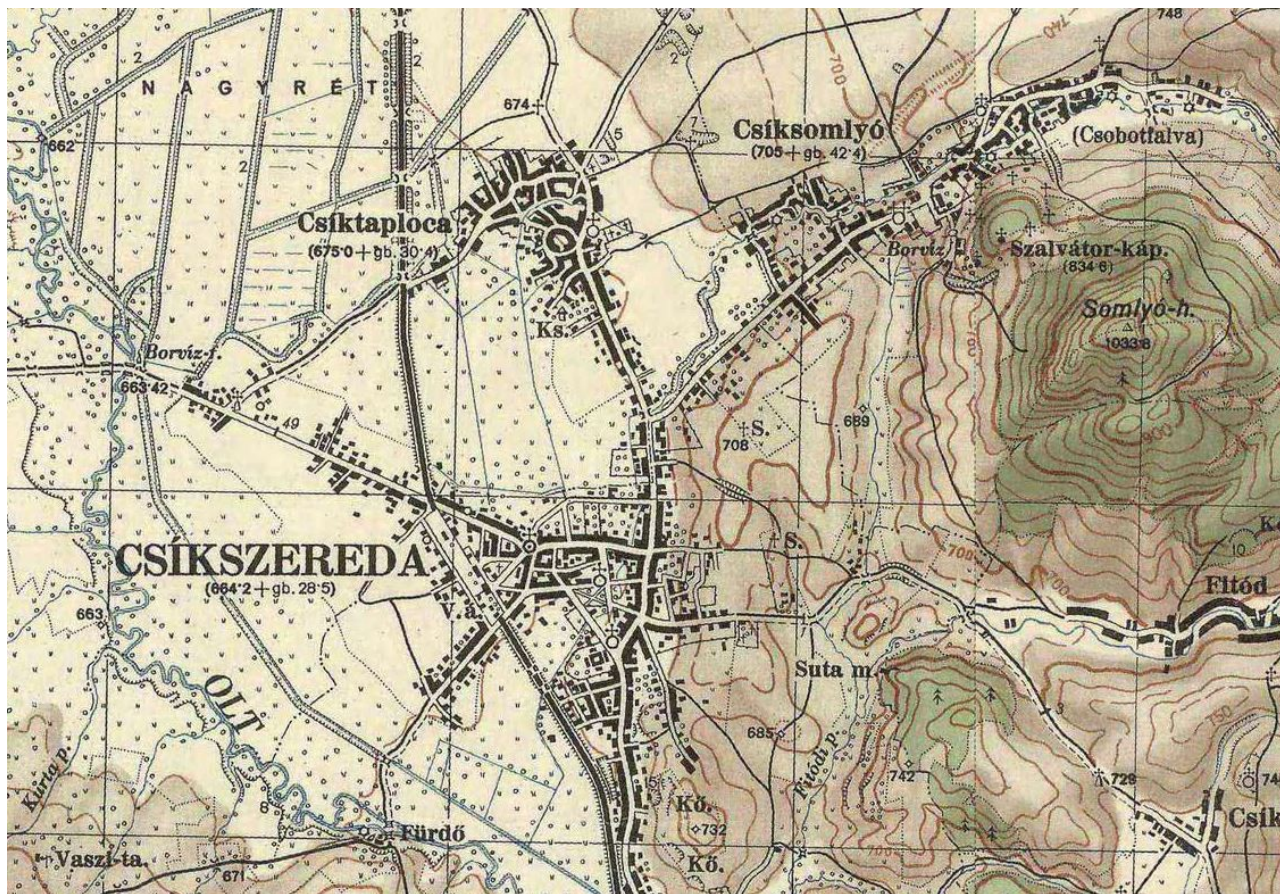


Figura 1: Ridicare topografică din 1941

Zona care face obiectivul prezentei documentații se compune din trei parcele separate și are o suprafață totală de 6502 mp. Terenurile se află în extravilanul localității Miercurea Ciuc, situate în partea de nord-est, în proprietate privată. Folosința actuală: arabil.

#### 2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relatează cu evoluția localității

Zona studiată este înregistrată ca teren arabil în extravilan. Încadrarea acestor terenuri în clase de calitate a fost realizată prin Studiu pedologic efectuat de MADR – Direcția pentru Agricultură Harghita, Oficiul de Studii Pedologice și Agrochimice. Terenul se încadrează în clasa IV de calitate. Pe latura de vest, au fost construite locuințe unifamiliale în urma aprobării PUZ Antena Radio, cu HCL nr.212/2010. Pe latura de nord a zonei studiate au fost construite locuințe unifamiliale în urma aprobării PUZ Sumuleu Sud – Barancs cu HCL nr. 34/2012. Pe latura de nord-vest se află zona reșmentată prin PUZ str. Szek-Hotel Park, elaborat în 2020, în curs de aprobare. Amplasamentul studiat se află în zona Coridorului ecologic Munții Harghita și Munții Ciucului propus pentru protecție locală Natura 2000 ROSCI 0323 "Munții Ciucului".

### 2.1.3 Potential de dezvoltare

Documentatiile de urbanism realizate anterior pentru zona (atat PUG cat si cele treii PUZ-uri mentionate) prevad tercierea viitorului drum de ocolire in principiu pe traseul drumului de pamant existent, dar datorita nevoii de ocolire a stalpului liniei electrice, cu deviere spre terenului studiat.

## 2.2. Incadrarea in localitate

Terenul studiat are o suprafata totala de 6500mp si se afla la limita intravilanului definit prin PUG 2018. Accesul se realizeaza pe str. Sarkadi Elek sau str. Apor Peter. Vecinitatile sunt cele mentionate anterior. Terenul este invecinat cu cele doua zone recent lotizate mentionate anterior respectiv cu terenuri arabile in extravilan pe laturile est si sud.

## 2.3. Elemente ale cadrului natural

### 2.3.1 Relieful

Conform Certificatului de Urbanism terenul se afla in zona extravilan coridor ecologic propus pentru protectie locala Natura 2000 prin PUG ( Muntii Ciucului ROSCI 0323 – conform PUG, ROSPA 0323). Limita zonei protejate se afla la cca 300m distanta de la amplasamentul studiat si este in afara coridorului de protectie popus prin PUG. Acest coridor nu este instituit in acest moment. Teritoriul, cu forma aproape dreptunghiulara, are o panta usoara coborand spre nord-vest, cu denivelare maxima se 7m (panta medie 6.5%).

### 2.3.2 Clima

Conditiiile de clima sunt cele caracteristice pentru zonele depresiunilor intramontane din Carpatii Orientali, cu variatii mari de temperatura si temperaturi frecvent extreme de timp de iarna. Zona se caracterizeaza prin numar mare de zile cu inghet ( pete 160 zile pe an).

Amplasamentul este caracterizat prin:

- incarcari din zapada:  $s_k = 2.0 \text{ kN/mp}$  conform SR EN 1991-1-3:2005/MA:2006 si CR 1-1-3:2012
- incarcari din vant:  $q_b = 0.6 \text{ kPa}$  conform SR EN 1991-1-4:2006/MB:2017, si CR 1-1-1:2012

### 2.3.3 Geomorfologia

Din punct de vedere geologic, zona studiata se afla in partea centrala a bazinului intramontan Ciucului Mijlociu. Pe terenul studiat nu s-a constatat prezenta accidentelor tectonice active si nici al alunecarilor de teren care prin activitatea lor ar putea sa afecteze integritatea constructiei. Geologia generala a zonei studiate este data de prezenta formatiunilor geologice al zonei cristalino-mezozoice si ale flisului cretac, ale vulcanitelor neogen-cuaternare si ale depozitelor sedimentare din Depresiunea Ciucului de Mijloc Conform STAS 6054-85, adancimea de inghet pentru judetul Harghita este de 1.10m. Conform STAS 11100/1-77, zona studiata se incadreaza in macrozona seismica 6. Terenul este amplasat intr-o zona seismica avand valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g=0.20g$  si o perioada de colt  $T_c=0.7s$ , conform reglementarii tehnice PI00-1/2013. Proprietatile fizice si geotehnice ale terenului de fundare sunt bune. Capacitatea portanta a complexului argilos este buna spre foarte buna. Pe baza valorilor indicilor de consistenta si de plasticitate, acest complex este plastic complex la vartos cu plasticele mijlocie spre mare.

#### 2.3.4 Reteaua hidrografica

Reteaua hidrografica a regiunii Ciuc este organizata in jurul raului Olt. La circa 1000m nord de amplasament, curge paraul Sumuleu – afluent stang al raului Olt. Datorita pozitiei sale, terenul nu este expus inundatiilor. Din punct de vedere hidrogeologic, terenul cercetat este alcatuit din secvente stratigrafice impremeabile. Nu detinem date legate de panza freatica in zona.

#### 2.4. Circulatia

Zona este slab deservita de circulatie rutiera. Accesul se realizeaza pe str. Sarkadi Elek sau pe str. Apor Peter, respectiv drumul de pamant care leaga amplasamentul studiat cu aceste strazi. In momentul de fata drumul de pamant nu este amenajata. Documentatiile de urbanism anterioare referitor la zona studiata, propun realizarii unui drum de ocolire care ar trece la limita amplasamentului propus spre dezvoltare. In cazul realizarii drumului de ocolire, acesta ar asigura un drum de acces cu latimea totala de 17.50m cu doua benz in sensuri opuse. Prezenta documentatie de PUZ a fost completat pe premisa realizarii drumului de ocolire sus mentionat. Strazile Sarkadi Elek si Apor Peter necesita lucrari de modernizare.

#### 2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat se compune din terenuri agricole cu categoria de folosinta: arabil. In prezent gradul de ocupare este 0% (irelevant). In vederea realizarii investitiei este nevoie de scoaterea din circuitul agricol a zonei afectate.

#### 2.6. Echipare edilitara

Terenul nu dispune de nici un fel de echipare edilitara. In anii trecuti s-au realizat extinderi retelelor utilitatilor publice in zonele apropiate.

##### 2.6.1 Alimentare cu apa potabila

Retea comunala a fost extinsa in urma realizarii PUZ Antena Radio, respectiv PUZ Sumuleu Sud-Barancs. Posibilul punct de racordare se va stabili in urma primirii avizelor de amplasament.

##### 2.6.2 Canalizare menajera

Retea comunala a fost extinsa in urma realizarii PUZ Antena Radio, respectiv PUZ Sumuleu Sud-Barancs. Posibilul punct de racordare se va stabili in urma primirii avizelor de amplasament.

##### 2.6.3 Canalizarea apei pluviale

Evacuarea apelor meteorice se realizeaza la suprafata, apele fiind conduse prin rigole deschise spre spatii verzi. Posibilul punct de racordare se va stabili in urma primirii avizelor de amplasament.

##### 2.6.4 Electricitate

Alimentarea zonei se realizeaza prin intermediul unor posturi de transformare tip compact sau aeriene. Acestea vor fi alimentate de la retelele de 20Kv existente in zona. Posibilul punct de racordare se va stabili in urma primirii avizelor de amplasament. Cele doua linii electrice aeriene de 110kV nu vor fi afectate prin lucrarile propuse.

#### 2.6.5 Gaze naturale

Pentru alimentarea cu gaze naturale este nevoie de extinderea rețelei existente pe strazile adiacente. Posibilul punct de racordare se va stabili în urma primirii avizelor de amplasament.

#### 2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat se află în zona Coridorului ecologic Munții Harghita și Munții Ciucului propus pentru protecție locală Natura 2000 ROSCI 0323 "Munții Ciucului". Conform Formularului Standard Natura 2000, situl ROSCI 0323 reprezintă un mozaic de pajști și păduri unde fanetele ocupă un loc important. În prezent acest coridor nu este instituit. Din punctul de vedere al terenului studiat, coridorul de protecție este relevant în sensul asigurării unui coluar de trecere pentru animale mici, fiind astfel interzise împrejuririle cu soclu continuu. Propunerea de folosință ca zonă rezidențială cu POT maxim de 25%, asigură un caracter de orășel gradina compatibil cu vecinătățile. În zonă nu există surse de poluare a atmosferei, apei și a solului, nici zone cu risc natural. Prin proiect sunt respectate restricțiile de folosire a terenului pentru zonele de siguranță ale celor două LEA 110kV, conform normativelor în vigoare.

#### 2.8. Opțiuni ale populației

Amplasamentul studiat este teren arabil, prin urmare nu există populație permanentă. Cele trei parcele aparțin unui singur proprietar care dorește să realizeze investiția propusă prin care se pot realiza 6 loturi de teren construibile. Proprietarul acceptă cedarea unei suprafețe de minim 30% din suprafața deținută în momentul inițierii operațiunii pentru asigurarea viabilizării terenurilor. Publicul interesat își va putea exprima punctul de vedere la ședințele publice de avizare organizate de administrația locală.

### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

#### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin studiul topografic s-a identificat zona și terenurile studiate, caile de circulație, respectiv morfologia terenului. Prin studiul geotehnic s-a identificat stratificarea terenului, care se compune din complex argilos. Stratificarea este cvaziorizontală, uniformă și continuă. Zona amplasamentului este caracterizată prin teren de fundare bună și risc geotehnic mediu.

#### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG în vigoare, terenul se află în extravilan, teren arabil cu propunere de trecere a traseului drumului ocolitor care va lega Jigodin cu Toplita Ciuc.

#### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Pe amplasamentul studiat nu există plantații sau relief deosebit. Elementele cadrului natural sunt caracteristice pentru faneti și nu necesită punere în valoare.

#### 3.4. Modernizarea circulației

3.4.1 Organizarea circulației și a transportului în comun

Amplasamentul va fi accesibil prin drumul de ocolire propus prin PUG in vigoare. Profilul transversal al drumului are 17.50m latime totala care se compune din doua benzi de circulatie de 3.50m latime, fasii plantate de 2.50m latime, pista de biciclisti de 2.00m, respectiv trotuare de 1.50- 2.00m latime. Pentru drumul de acces direct la lotului de propune profil transversal cu 11.00m latime totala care se compune din doua benzi de circulatie de 3.00m latime, o fasie plantata cu vegetatie inalta de 1.00m pe os singura parte, respectiv trotuare de 2.00m latime. Minim **50%** din suprafetele parcelei vor fi prevazuta de plantatii inalte si medii.

#### 3.4.2 Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii speciale pentru handicapati)

Circulatie pietonala se va asigura pe ambele laturi ale drumurilor amenajate.

### 3.5. Zonificare functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Funciunile principale propuse:

**Llu** – Locuinte cu regim redus de inaltime;

POT max. 25%;

CUT max. 0.60;

Regim De Inaltime: S+P+ I/D+P+M;

Inaltime maxima admisa a constructiilor, masurata la cornisa superioara, in punctul cel mai inalt: 8m;

Inaltime maxima admisa a constructiilor, masurata la coama acoperisului, in punctul cel mai inalt: 12m;

Va – Zona verde de agrement;

Dr – Cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente;

BILANT TERITORIAL EXISTENT PE CATEGORII DE FOLOSINTA			
Nr. CAD	Categorie de folosinta	Suprafata (m <sup>2</sup> )	%
58102	Arabil	2502	38,49
28214	Arabil	2500	38,45
59898	Arabil	1500	23,06
<b>TOTAL</b>		<b>6502</b>	<b>100</b>

BILANT TERITORIAL PROPUIS PE ZONE FUNCTIONALE		
Categorie de folosinta	Suprafata (m <sup>2</sup> )	%
Llu	4143,77	63,73
din care suprafata construabila	1035,94	
Va	253,80	3,90
Dr	2104,43	32,36
<b>TOTAL</b>	<b>6502</b>	<b>100</b>

### **3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

Rețele urbane de utilități publice vor fi extinse pentru asigurarea necesarului.

#### **3.6.1 Alimentare cu apă potabilă**

Pentru asigurarea apei potabile se preconizează extinderea rețelei comunale. Se vor asigura racorduri proprii la fiecare casă de locuit dotate cu apometre individuale. După punctele de racordare se vor executa camine de apă echipate cu apometru, filtru de apă, vană de închidere și golire. La ramificațiile mai importante se vor prevedea camine de vane cu robineti sferici.

#### **3.6.2 Canalizare menajeră**

Pentru asigurarea canalizării menajere se preconizează extinderea rețelei comunale. Sistemul de colectare a apelor menajere va fi dotat cu camine de vizitare și conducte PVC-KG dimensionate corespunzător.

#### **3.6.3 Canalizarea apei pluviale**

Pentru asigurarea canalizării apelor pluviale se preconizează extinderea rețelei comunale. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

#### **3.6.4 Electricitate**

Pe amplasament nu există posturi de transformare care ar permite conectarea unor consumatori noi la tensiunea necesară. Alimentarea consumatorilor noi, respectiv alimentarea rețelei de iluminat public, se va realiza după instalarea unui post de transformare. De la punctul de alimentare se vor poza cabluri subterane de joasă tensiune până la firițele de bransament. Firițele de bransament vor fi electrice stative de policarbonat, amplasate într-un mod cât mai discret în zona verde. Grupurile de măsură pentru consumatori vor fi montate în aceste firițe de bransament.

Cele două linii electrice aeriene de 110kV nu vor fi afectate prin lucrările propuse, se vor respecta distanțele de siguranță prestabilite în normative.

#### **3.6.5 Gaze naturale**

Pentru asigurarea gazului natural se preconizează extinderea rețelei comunale. Extinderea se va realiza din teava de pletilena PEHD dimensionată corespunzător. Bransamentele se vor monta subteran în domeniul public, până la limita de proprietate. Postul de reglare măsurare de la consumatori se ampanează la limita de proprietate cu asigurarea accesului permanent al personalului operatorului de distribuție.

#### **3.6.6 Gospodărie comună**

Deseurile menajere se vor colecta la nivelul fiecărei parcele și vor fi preluate de către o firmă de salubritate prin contract individual.

### **3.7. Protecția mediului**

#### **3.7.1 Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare**

Investiția propusă de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului. Pe amplasamentul studiat sunt interzise activități care pot deveni surse de poluare a atmosferei, apei și a solului.



### 3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Amplasamentul studiat nu se afla intr-o zona cu predispozitie la riscuri naturale.

### 3.7.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate

Toate apele uzate vor fi preluate de rețeaua de ape menajere in zona dupa realizarea extinderii acestora.

### 3.7.4 Depozitarea controlata a deseurilor

Deseurile menajere se vor colecta selectiv, in pubele din materiale plastice si vor fi preluate de catre o firma de specialitate prin contract individual. De asemenea, deseurile produse in timpul constructiei vor fi colectate si transportate de catre o firma de salubritate pe baza de contract.

### 3.7.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi

Nu este cazul.

### 3.7.6 Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se va amenaja o zona verde cu rol de agrement intre drumul de ocolire si parcelele private. Dealungul strazilor se vor asigura fasii verzi cu plantatii inalte sau medii. Imprejmirile se vor realiza astfel incat sa permita tranzitul animalelor mici din zona.

### 3.7.7 Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.

Prin prezentul PUZ se prevede trecerea drumului de ocolire de interes pentru municipiul, dezvoltarea retelelor edilitare, respectiv reexaminarea limitei de siguranta la LEA I 10kV.

## 3.8. Obiective de utilitate publica

Din suprafata reglementata de 6502 mp, se cedeaza pentru utilitati publice suprafata cailor de acces si suprafata zonelor verzi. Conform tabelul de mai jos, acestea reprezinta **36,27%** din suprafata totala.

BILANT TERITORIAL EXISTENT PE PROPRIETATE			
Nr. CAD	Proprietate	Suprafata (m <sup>2</sup> )	%
58102	Privat	2502	38,49
28214	Privat	2500	38,45
59898	Privat	1500	23,06
TOTAL		6502	100

<b>BILANT TERITORIAL PROPOS PE PROPRIETATE</b>			
<b>Categorie de folosinta</b>	<b>Proprietate</b>	<b>Suprafata (m<sup>2</sup>)</b>	<b>%</b>
Llu	Privat	4143,77	63,73
Va	Public	253,80	3,90
Dr	Public	2104,43	32,37
<b>TOTAL</b>		<b>6502</b>	<b>100</b>

#### **4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE**

Introducerea terenului studiat in intravilan creeza posibilitatea de a realiza 6 loturi pentru locuinte semicolective sau individuale, in conditii asemanatoare zonelor adiacente – zona PUZ Antena Radio, zona PUZ Sumuleu Sud-Barancs, zona PUZ Drum de ocolire str.Szek-Hotel Park. Prin realizarea acestei lotizari se inlesneste realizarea traseului pentru viitorul drum de ocolire.

#### **5. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT**

Emiterea autorizatiilor de construire va fi conditionata de realizarea drumului de acces din Aleea Pipacs, pe o latime de minim 6.00 m, amenajat in regim de organizare de santier, respectiv ai tuturor utilitatilor publice necesare (apa, canalizare menajera, reseaua electrica, iluminat public etc.) prin grija si din bugetul investitorului, proprietarilor de teren, lucrari efectuate tot in baza autorizatiilor de construire emise de primarie, conform prevederilor Art. 13, alin (1) si (2), respective Art 25, alin. (1),(2),(3),(4) Art. 26 din Regulamentul General de Urbanism, aprobat cu H.G. nr. 525 din 27 iunie 1996 republicata si actualizata, urmata de transferul terenurilor in domeniul public. Prin drum in regim de organizare de santier de intelegere drum de circulatie rutiera cu trafic usor local, cu latimea de 6,00 m (5m+ 2x0,5m acostament cu sant aferent 0,4m), cu stratificatia dupa cum urmeaza: 10 cm macadam, 15 cm piatra sparta, fundatia balast cu grosime care va rezulta din proiect tehnic pe baza de studiu geotehnic. Lungimea totala a drumului de acces va fi 275m.

Cedarea terenurilor in domeniu public, suprafata de 2358.23 mp, se va face dupa realizarea cailor de acces, si al tuturor utilitatilor publice necesare si inaintea emiterii autorizatiilor de construire pentru investitiile propuse.

#### **6. ANEXE**

- Aviz de oportunitate conditionat nr. 03 din 23.02.2024

#### **PROIECTANT GENERAL**

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

**Sef Proiect,** Arh. Szasz Zsolt

**Specialist RUR,** Arh. Albert Marton

**Intocmit,** Arh. Gergely Csenge