

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. in vederea introducerii terenului in intravilan cu scopul de infiintare baza sportiva cu circuit gokart

I.1.2 Beneficiar: S.C. Bavaria Online S.R.L.

I.1.3 Amplasament: Municipiul Miercurea Ciuc, jud. Harghita, Romania, CF nr. 69098

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

I.1.5 Data elaborarii: 01.2024

I.2. Obiectul PUZ

I.2.1 Solicitari ale temei-program

Scopul prezentei PUZ este stabilirea conditiilor de introducere a unui teren faneata din extravilan in intravilan, liber de constructii. Proprietarul urmareste introducerea imobilului in intravilan in vederea infiintarii unei baze sportive. Zona studiata are o suprafata totala de 36400 mp (CF nr. 69098). Prezenta documentatie are ca obiect urmatoare operatiuni:

- Introducerii terenului din extravilan in intravilan;
- Reglementarea juridicala a parcelei 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 se invecineaza prin latura sudica cu intravilanului definit prin PUG Miercurea Ciuc. Parcelele cu nr. Cad. 51578, 51579, 51580 si 51581 se afla in zona de urbanizare UEt – Zona de activitati economice cu caracter comercial. Pe latura de nord, amplasamentul se afla in vecinatatea zonei propuse pentru realizarea investitiei: PUZ Parc industrial. Amplasamentul este situat in apropierea zonei industriale de vest, care este propusa pentru revitalizare prin obiectivul PU.Z. "Revitalizare zona industrială Vest", documentatie intocmita de S.C. Total Business Land S.R.L. si aprobata prin H.C.L. nr. 261/2023.

Intentia de elaborare PUZ a obtinut Avizul de oportunitate nr. 02 din 07.03.2024 de la Serviciul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului din cadrul Primariei Municipiului Miercurea Ciuc.

1.3. Surse de documentare

1.3.1 Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ

- PUG Miercurea Ciuc, aprobat in 2018, elaborat de Planwerk S.R.L.
- PUZ Revitalizare zona industrială Vest, aprobat in 2023, elaborat de Total Business Land S.R.L.
- PUZ Realizare parc industrial, initiat in 2024, initiat de catre Municipiul Miercurea Ciuc.

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

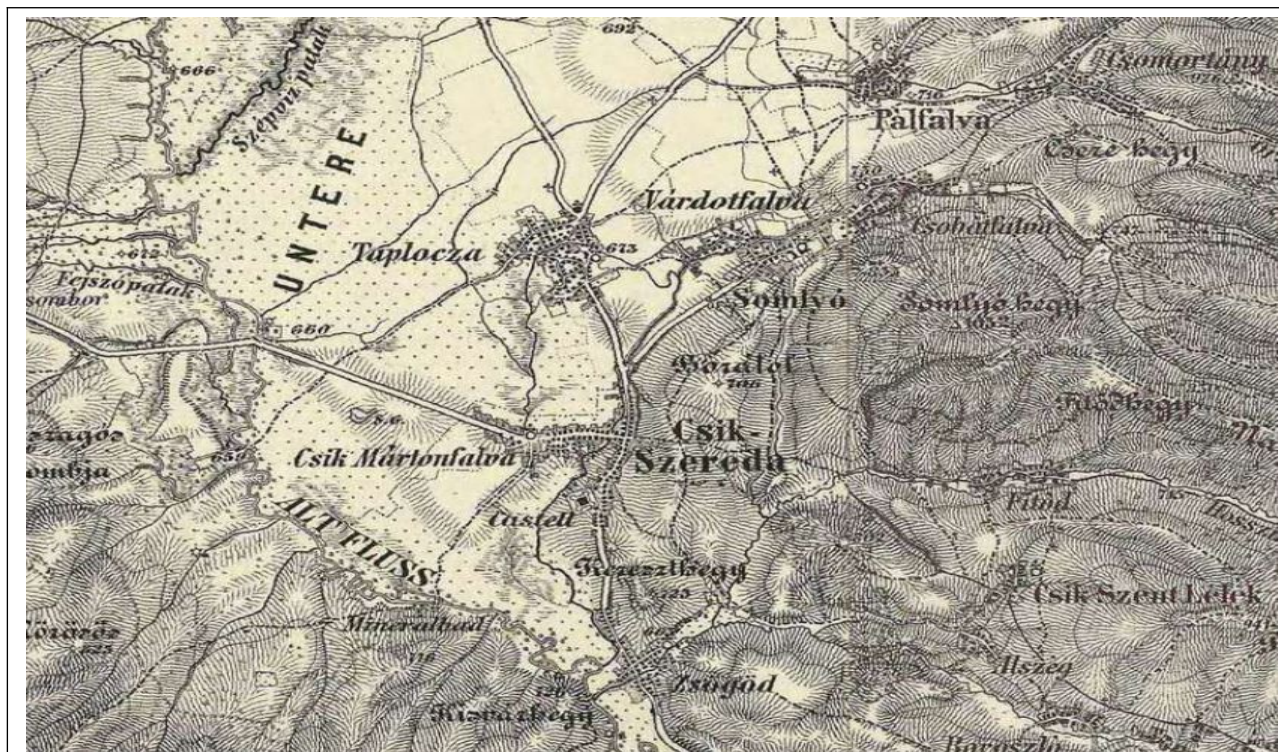


Figura 1: Ridicare topografica din 1887

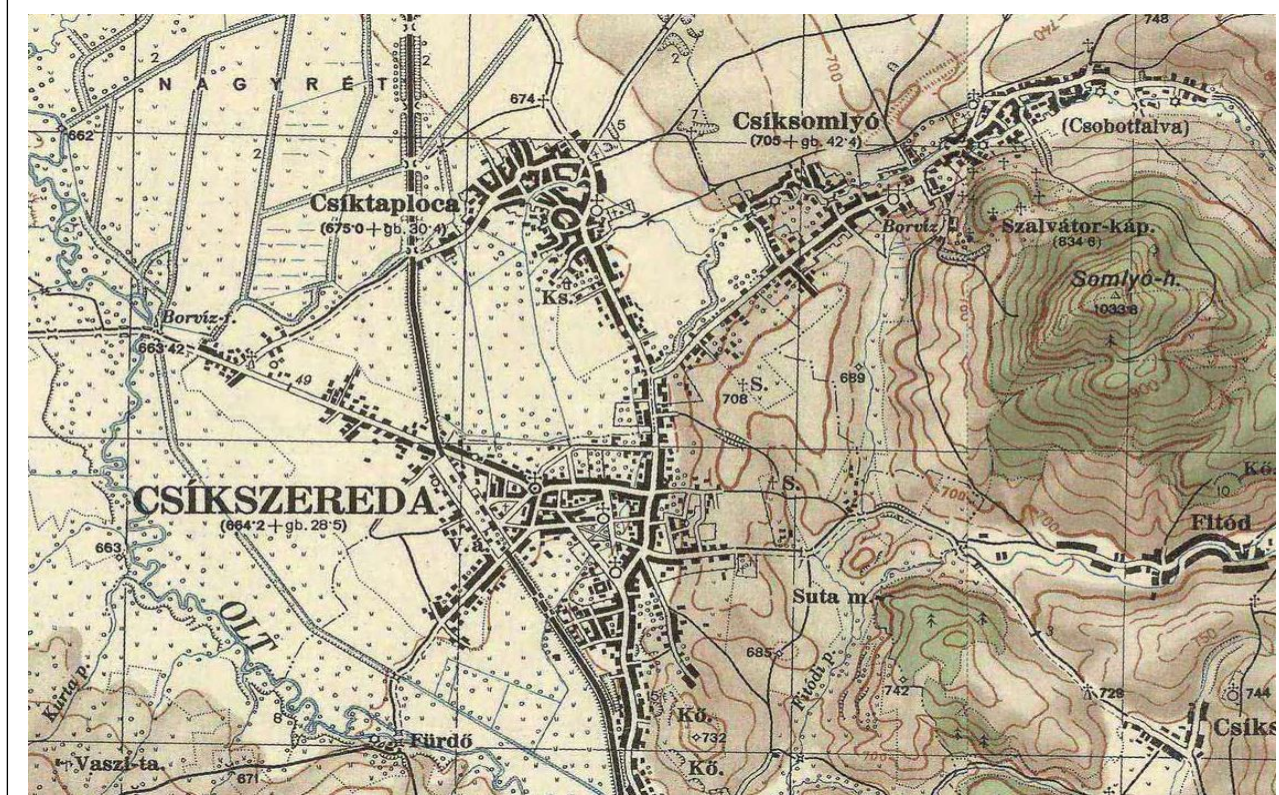


Figura 2: Ridicare topografica din 1941

Zona care face obiectivul prezentei documentatii are o suprafata totala de 36400 mp. Terenul se afla in extravilanul localitatii Miercurea Ciuc, situat in partea de nord-vest, in proprietate privata. Folosinta actuala: faneata.

Ridicarile topografice din 1887, respectiv din 1941 ilustreaza evolutia zonei propusa pentru reglementare. Se poate observa ca cele doua localitati, Miercurea Ciuc si Toplita au constituit localitati separate. Pe figurile anexate se poate observa dezvoltarea localitatilor prin crearea legaturii intre cele doua asezari prin strada Marton Aron. In acelasi timp se poate vedea dezvoltarea dealungul strazilor Harghita si Ret. In prezent strada Harghita adaposteste facilitati industriale si economice care se prelungeste dealungul strazii Ret.

2.1.2 Caracteristici semnificative ale zonei, relationate cu evolutia localitatii

Zona studiată este înregistrată ca teren faneat în extravilan. Încadrarea acestui teren 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 V de calitate.

Pe latura de nord a zonei studiate Municipiul Miercurea Ciuc a inițiat în 2024 un nou PUZ în vederea realizării unui parc industrial. Amplasamentul studiat se suprapune integral cu zona de protecție Balti temporare, extindere Natura 2000 ROSPA 0034, respectiv se afla în zona de protecție a magistralei de gaz și a liniilor de înaltă tensiune (20kV, 110kV).

2.1.3 Potențial de dezvoltare

Conform PUG aprobat cu H.C.L. nr. 376/2018., parcelele vecine pe latura de Sud-Est, precum și parcelele adiacente strazii Ret, au fost incluse în zona UEt – Zona de activități economice cu caracter comercial. În momentul de față pe parcela cu nr. Cad. 51581 se desfășoară activități comerciale și se preconizează dezvoltarea parcelelor adiacente în viitorul apropiat.

Amplasamentul este situat în apropierea zonei industriale de vest, zona este propusă pentru revitalizare prin obiectivul P.U.Z. "Revitalizare zona industrială Vest", documentație întocmită de S.C. Total Business Land S.R.L. și aprobată prin H.C.L. nr. 261/2023. Zona de Nord și Nord-Est al amplasamentului, partea cea mai apropiată de zona studiată prin prezenta documentație, au fost incluse în zona Ei – Zona de activități economice cu caracter industrial, respectiv zona Et – Zona de activități economice cu caracter terțiar. De asemenea, inițierea realizării unui nou parc industrial în vecinătatea zonei studiate, oferă o nouă oportunitate de dezvoltare dinamică.

Având în vedere cele de mai sus, se consideră că zona studiată prezintă un potențial ridicat de dezvoltare care este în concordanță cu formarea actuală a zonei.

2.2. Încadrarea în localitate

Terenul studiat are o suprafață totală de 36400 mp și se afla la limita intravilanului definit prin PUG 2018. Limita de intravilan a municipiului trece pe latura de Sud-Est a terenului studiat.

Accesul se realizează prin str. Ret, respectiv drumul asfaltat care leagă amplasamentul studiat cu str. Ret. Vecinătățile sunt cele menționate anterior, parcelele cu nr. Cad. 51578, 51579, 51580 și 51581. Pe parcela cu nr. Cad. 51581 se desfășoară activități comerciale. Amplasamentul este situat în apropierea zonei industriale de vest, care este propusă pentru revitalizare.

2.3. Elemente ale cadrului natural

2.3.1 Relieful

Conform Certificatului de Urbanism terenul se afla in zona de protectie Balti temporare, extindere Natura 2000 ROSPA 0034. Amplasamentul are o forma iregulara, este situat la inaltime de +663,00m de la nivelul Marii Negre, fara denivelari semnificative.

2.3.2 Clima

Conditii 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 1-1-3:201;
- 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. Cea mai mare parte a regiunii este constituita din depozitele sedimentare ale flisului, de varsta cretacica si paleogena. Acestea apartin mai multor unitati tectonice, a caror structura este dispusa in panze de saraij. In nord-vestul ariei flisului apar la zi formatiuni ale zonei cristalino-mezozoice, care cuprind depozite sedimentare mezozoice si roci metamorfice foarte vechi (anteproterozoic - paleozoic). Ele sunt dispuse intr-o structura de tip alpin, cu mai multe panze de saraij suprapuse. Cu totul local, la contactul cu Depresiunea Ciucului, intre Livezi - Mihaileni si Sancrieni - Sumuleu, afloreaza depozite ale vulcanitelor neogene, ce reprezinta produsele unei activitati vulcanice de natura andezitica, dispuse sub forma unor formatiuni vulcanogen-sedimentare. Zona cristalino-mezozoica corespunde, aproape in totalitate, compartimentului Ciucului de Nord, ea reprezentand, de fapt, continuarea spre sud a cristalinelui si cuverturii sedimentare din Muntii Hasma. Formatiiunile cristaline, alcatuite din sisturi mezometamorfice, constituie fundamentul cuvetei mezozoice in care s-au depus roci sedimentare de varsta triasica, jurasica si cretacica. Rocile cristaline epimetamorfice sunt formate, in principal, din sisturi clorito-sericitoase, sericito-cuartitice, filite si quartite negre, dispuse la contactul cu depozitele sedimentare si vulcanogen-sedimentare ale bazinului Ciucului. Rocile cristaline mezometamorfice ocupa o arie mai larga si sunt situate intre cele epimetamorfice din vest si dolomitele triasice din cuveta. Aceasta serie este alcatuita din gnaise cuarto-feldspatice, gnaise oculare de tip Rarau si, mai rar, amfibolite. Reprezinta cele mai vechi roci ale regiunii (anteproterozoic superior) si se intalnesc in perimetrul varfurilor Buciul, Livezi si Lacrima. In zona in care se afla si suprafata investigata, sunt prezente depozite de roci sedimentare, aluvionare, apartinand Holocenului superior, avand o mare varietate si distributie spatiala, asezate peste un strat gros de argile. 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 P100-1/2013. Riscul geotehnic pe amplasamentul studiat este moderat. Proprietatile fizice si geotehnice ale terenului de fundare sunt slabe.

2.3.4 Reteaua hidrografica

Reteaua hidrografica a regiunii Ciuc este organizata in jurul raului Olt. La circa 1,14km vest de amplasament, curge raul Olt. In forajul geotehnic executat s-a intalnit apa subterana la adancimea studiata de -0,75 m. Apele freatice sunt cantonate in depozite de terasa si de lunca formata din pietrisuri nisipoase, nisipuri fine grosiere, prafuri, luturi si luturi argiloase. In unele sectoare, in zonele de contact cu alte structuri acvifere, apele au un caracter usor ascensional.

Conform comunicarii nr. 737 din data de 06.06.2024, emis de SGA Harghita, amplasamentul nu se situeaza in zona cu pericol de inundatie a raului Olt.

2.4. Circulatia

Zona este deservita de circulatie rutiera prin str. Ret, respectiv drumul asfaltat care leaga amplasamentul studiat cu str. Ret. In momentul de fata drumul asfaltat nu este amenajat.

2.5. Ocuparea terenurilor

Amplasamentul studiat este un teren agricol cu categoria de folosinta: faneata. In prezent gradul de ocupare este 0% (irelevant). In vederea realizarii investitiei este nevoie de scoaterea din circuitul agricol a zonei afectate. Nu exista riscuri naturale in zona studiata.

2.6. Echipare edilitara

In momentul de fata terenul nu dispune de nici un fel de echipare edilitara.

2.7. Probleme de mediu

Amplasamentul studiat se suprapune integral cu aria naturala protejata ROSPA0034 Depresiunea si Muntii Ciucului. Din punctul de vedere al terenului studiat, coridorul de protectie este relevant in sensul asigurarii unui coluar de trecere pentru animale mici, fiind astfel interzise imprejmuirile cu soclu continuu.

Propunerea de folosinta ca zona de instituii si servicii cu POT maxim de 15%, asigura un caracter compatibil cu vecinatatile. In zona nu exista surse de poluare a atmosferei, apei si a solului, nici zone cu risc natural. Prin proiect sunt respectate restrictiile de folosire a terenului pentru zonele de siguranta liniei electrice LEA 110kV, conform normativelor in vigoare.

2.8. Optiuni ale populatiei

Amplasamentul studiat este teren faneata, prin urmare nu exista populatie permanenta. Proprietarul doreste sa realizeze investitia propusa prin care se va putea realiza o baza sportiva pentru circuitul gokart.

Proprietarul accepta cedarea unei suprafete de minim **30%** din suprafata detinuta in momentul initierii operatiunii pentru asigurarea viabilizarii terenurilor. Publicul interesat isi va putea exprima punctul de vedere la sedintele publice de avizare organizate de administratia locala.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prin studiul topografic s-a identificat zona si terenul studiat, caile de circulatie, respectiv morfologia terenului. Prin studiul geotehnic s-a identificat stratificatia terenului. In zona investigata, sunt prezente depozite de roci sedimentare, aluvionare, apartinand Holocenului superior, avand o mare varietate si distributie spatiala, asezate peste un strat gros de argile. Zona amplasamentului este caracterizat prin teren de fundare slaba si risc geotehnic moderat.

3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG in vigoare, terenul se afla in extravilan, teren faneata.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Zona studiata se suprapune integral cu aria naturala protejata ROSPA0034 Depresiunea si Muntii Ciucului. Pentru valorificarea cadrului natural, Regulamentul aferent PUZ a fost complementat cu observatiile formulate in avizul nr. 69/ST.HR/25.09.2024 eliberat de catre Agentia Nationala pentru Arii Naturale Protejate, Serviciul Teritorial Harghita.

3.4. Modernizarea circulatiei

3.4.1 Organizarea circulatiei si a transportului in comun

Amplasamentul va fi accesibil prin drumul de acces existent. Profilul transversal propus al drumului are 14,00m latime totala care se compune din doua benzi de circulatie de 3,50m latime, fasii plantate de 1,00m latime, pista de biciclisti de 2,00m latime, respectiv trotuare de 1,50m latime.

3.4.2 Organizarea circulatiei pietonale (trasee pietonale; piste pentru biciclisti; conditii pentru persoane cu dizab.)

Circulatia pietonala se va asigura pe ambele laturi ale drumurilor amenajate. Dimensionarea trotuarelor asigura conditiile speciale pentru accesul persoanelor cu dizabilitati tip locomotor. Pista pentru biciclisti va fi realizat pe o singura latura a drumului propus.

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

Funciunile principale propuse:

Is – Institutii si servicii;

POT max. 15%;

CUT max. 0,30;

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.

Inaltime maxima admisa a constructiilor, masurata la cornisa superioara, sau la aticul cel mai inalt ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt nu va depasi 8m.

Inaltime maxima admisa a constructiilor, masurata la coama acoperisului, sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt nu va depasi 12m.

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, accesele 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).

Spatiile verzi nu se pot acoperi cu suprafata artificiala ca de exemplu: gazon sintetic, acrilic, beton, asfalt, zgura si alte tipuri pe suprafete din material artificial, se pot amenaja trasee pietonale doar cu materiale naturale (zgura, pietris, nisip, gazon, lemn macinat etc.). Este interzisa amenajarea spatiilor verzi ca parcare pentru vehicule.

Este interzisa plantarea speciilor de plante erbacee si arbori alohtone (ca de ex. Thuja sp., Ailanthus sp., Robinia sp. etc), se pot planta doar arbori din speciile autohtone, caracteristice peisajului: arin (*Alnus glutinosa*), specii de salcie (*Salix fragilis*, *Salix caprea*, *Salix cinerea*), frasin (*Fraxinus excelsior*), ulm (*Ulmus glabra*), paltin de munte (*Acer pseudoplatanus*) etc. La alegerea speciilor se va consulta obligatoriu administratorul ariei naturala protejata.

Nu este admisa impadurirea completa a spatiilor verzi. Este interzis eliminarea sau desecarea stufarisului existent, trebuie mentinute si promovate zonele umede mlastinoase, arbori si arbusti existente. Prin regaulament se propune delimitarea suprafetelor cu surplus de umiditate si stabilirea interdictiei definitive de constructie. Este interzisa suprainsamantarea pajistilor cu seminte de gazon. Pajistile neafectate trebuie mentinute in forma actuala. Vegetatia ierboasa va fi cosita in mod obligatoriu, numai odata pe an se va cosi dupa 1 August.

Accese si parcaje

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

Se vor asigura parcare conform Anexa nr. 2, din RLU, aferent PUG:

Funcțiuni sportive

Complexuri sportive: se va asigura cate un loc de parcare la 5-20 locuri.

Celelalte funcțiuni: se va asigura cate un loc de parcare la 5-20 locuri.

Funcțiuni comerciale

Se vor asigura pentru clienti:

- un loc de parcare la 200 mp din SCD* pentru unitati de pana la 400 mp;
- un loc de parcare la 100 mp din SCD* pentru unitati de pana la 400-600 mp;
- un loc de parcare la 50 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de 600-2000 mp;
- un loc de parcare la 40 mp din SCD* pentru complexuri comerciale de peste 2000 mp;

Unitatile de alimentatie publica vor asigura pentru clienti cate un loc de parcare la 5 locuri la masa si pentru personal cate un loc de parcare la 15 locuri la masa.

Se vor asigura locuri de parcare pentru personal si pentru vehiculele destinate desfasurarii activitatii, separat fata de locurile de parcare rezervate clientilor.

Se vor asigura locuri de parcare rezervate persoanelor cu handicap.

Se vor asigura in zona accesului public principal spatii destinate depozitarii bicicletelor, de preferinta acoperite, cu o capacitate de stocare suficienta, avand in vedere caracterul functiunii si frecventa publicului**.

* - Din calculul SCD se exclude suprafata parcajului subetran.

** - Suprafata minima care revine fiecarei biciclete, inclusiv suprafata de miscare, este de 60x250 cm.

Conform Avizul de oportunitate nr. 02 din 07.03.2024, se propune o parcare/masina gokart.

Conform planșa A9 – Scenariu de amenajare a parcarii, număr locuri de parcare posibile: 80 locuri.

Imprejmuiri

Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre vecinatati: 2,00m

Înălțimea gardului spre spațiul public (spre aliniament) va fi max. 1,70m. Spre spațiul public (spre aliniament) gardul va avea opacitate max. 80%. Împrejmurile trebuie dublate cu garduri vii din specii de plante autohtone specificate la punctul Regulamentul aferent PUZ, punctul 13. Spații libere și spații plantate.

Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton “decorative” în componenta împrejmuirilor, cu excepția soclului și stălpilor, orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton, fără imitații de stiluri istorice)

Va – Zona verde de agrement;

Dr – Cai de comunicație rutieră și amenajări aferente;

BILANT TERITORIAL EXISTENT PE CATEGORII DE FOLOSINTA			
Nr. CAD	Categorie de folosinta	Suprafata (m ²)	%
69098	faneata	36400	100
TOTAL		36400	100

BILANT TERITORIAL PROPUS PE ZONE FUNCTIONALE		
Categorie de folosinta	Suprafata (m ²)	%
Is	27 907,62	76,67
Din care domeniu privat	25 470,29	
Din care domeniu public	2 437,33	
Va	7 744,94	21,28
Dr	747,44	2,05
TOTAL	36400	100

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

3.6.1 Alimentare cu apa potabila

Pentru asigurarea apei potabile se preconizeaza extinderea retelei existente. Se va asigura racord propriu dotat cu apometru individual. Dupa punctul de racordare se va executa camin de apa echipat cu apometru, filtru de apa, vana de inchidere si golire. La ramificatiile mai iportante se vor prevedea camine de vane cu robineti sferici. Pana la executarea retelei publice, necesarul de apa se va asigura prin instalarea unui container de apa potabila in curtea beneficiarului.

3.6.2 Canalizare menajera

Pentru asigurarea canalizarii menajere se preconizeaza extinderea retelei existente. Sistemul de colectare a apelor menajera va fi dotata cu camine de vizitare si donctucte PVC-KG dimensionate corespunzator. Pana la executarea retelei publice, canalizarea apelor uzate se va realiza intr-un bazin vidanjabil.

3.6.3 Canalizarea apei pluviale

Pentru asigurarea canalizarii apelor pluviale se preconizeaza extinderea retelei existente. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Evacuarea apelor meteorice se va realiza la suprafata, apele fiind conduse prin rigole deschise spre spatii verzi. In momentul executarii retelei publice, posibilul punct de racordare se va stabili in urma primirii avizelor de amplasament.

3.6.4 Electricitate

Pe amplasament nu exista posturi de transformare care ar permite conectarea unor consumatori noi la tensiunea necesara. Alimentarea consumatorilor noi, respectiv alimentarea retelei de iluminat publice, se va realiza dupa instalarea unui post de transformare care va fi alimentat din retea de 20kV existent in zona. De la punctul de alimentare se vor poza cabluri subterane de joasa tensiune pana la firidele de bransament. Firida de bransament va fi electric stativ de policarbonat, amplasat intr-un mod cat mai discret pe domeniu public. Grupul de masura pentru consumator va fi montat in aceasta firida de bransament. Linia electrica aerieana de 110kV nu va fi afectate prin lucrarile propuse, se vor respecta distantele de siguranta prestabilite in normative.

3.6.5 Gaze naturale

Pentru realizarea investitiei nu se preconizeaza racordarea la utilitate publica de alimentare zu gaze naturale.

3.6.6 Transportul deseurilor

Deseurile menajere se vor colecta si vor fi preluate de catre o firma de salubritate prin contract individual.

3.7. Protectia mediului

3.7.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

Investitia propusa se va respecta legislatia in vigoare privind protectia mediului. De asemenea vor fi respectate observatiile formulate in avizul nr. 69/ST.HR/25.09.2024 eliberat de catre Agentia Nationala pentru Aarii Naturale Protejate, Serviciul Teritorial Harghita. Pe amplasamentul studiat sunt interzise activitati care pot deveni surse de poluare a atmosferei, apei si a solului.

3.7.2 Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform comunicarii nr. 737 din data de 06.06.2024, emis de SGA Harghita, amplasamentul nu se situeaza in zona cu pericol de inundatie a raului Olt.

3.7.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate

Toate apele uzate vor fi preluate de retetaua 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 in jurul terenului privat. Dealungul strazilor se vor asigura fasii verzi cu plantatii inalte sau medii. Imprejmuirile se vor realiza astfel incat sa permita tranzitul animalelor mici din zona.

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

Prin prezentul PUZ se prevede dezvoltarea drumului de acces, respectiv dezvoltarea retelelor edilitare.

3.8. Obiective de utilitate publica

Din suprafata reglementata de 36400 mp, se cedeaza pentru utilitati publice suprafata caiilor de acces si suprafata zonelor verzi. Conform tabelul de mai jos, acestea reprezinta **30,02%** din suprafata totala.

BILANT TERITORIAL EXISTENT PE PROPRIETATE			
Nr. CAD	Proprietate	Suprafata (m ²)	%
69098	privat	36400	100
TOTAL		36400	100

BILANT TERITORIAL PROPUIS PE PROPRIETATE			
Categorie de folosinta	Proprietate	Suprafata (m ²)	%
Is	Privat	25 470,29	69,97
Is	Public	2 437,33	6,70
Va	Public	7 744,94	21,28
Dr	Public	747,44	2,05
TOTAL		36400	100

3.9. Descrierea sumara a circuitului gokart

Lungime traseu: 1000m;

Latime traseu: 8m;

Traseul circuitului gokart propus se afla in intregime in interiorul domeniului privat, rezultat dupa cedarea suprafetelor la administratia locala. Panta carosabilului va permite curgerea apelor meteorice spre marginea circuitului. Marginea traseului, linia de start, respectiv pozitia masinelor vor fi marcate cu un strat de vopsea alba.

STRATIFICATIE PROPUSA	
4cm	Strat de uzura - asfalt
4cm	Strat de legatura - asfalt
10-20cm	Balast compactat
40-50 cm	Strat de stabilizare mecanica
-	Pamant natural compactat

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Introducerea terenului studiat in intravilan creeaza posibilitatea de a realiza unei baze sportive cu circuit gokart. Functiunea propusa de Institutii si servicii (Is) este in concordanta cu evolutia parcelelor in zona: UEt, Is, Ei si Et. De asemenea introducerea parcelei in intravilan permite reglementarea circulatiei auto si pietonal in zona, respectiv reglementarea echiparii edilitare a zonei studiate.

5. CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORUL PRIVAT

Emiterea autorizatiei de construire va fi conditionata de realizarea drumului de acces de la drumul asfaltat existent pana la limita parcelei beneficiarului. Drumul de acces va avea o latime de minim 6.00 m, si va fi amenajat in regim de organizare de santier. Emiterea autorizatiei de construire va fi conditionata de asigurarea alimentarii electrice si iluminat public din reseaua electrica, prin grija si din bugetul investitorului, proprietarului de teren.

Lucrarile efectuate se vor desfasura pe 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 33m.

Cedarea terenurilor in domeniu public, suprafata de 10 929,71 mp, se va face dupa realizarea cailor de acces, si al tuturor utilitatilor publice necesare si inaintea emiterii autorizatiei de construire pentru investitia propusa.

6. ANEXE

- Aviz de oportunitate nr. 02 din 07.03.2024
- Regulament aferent P.U.Z.

PROIECTANT GENERAL

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

Sef Proiect, Arh. Szász Zsolt

Specialist RUR, Arh. Albert Marton

Intocmit, Arh. Gergely Csenge