

MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

1.1. DENUMIREA LUCRĂRII:

ELABORARE PUZ

1.2. AMPLASAMENT: Str. Bisericii nr. F.N., mun. Odorheiu Secuiesc, jud. Harghita

1.3. BENEFICIAR: **MOLNÁR Ildikó Györgyi**

Domiciliu: Jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, 530213, Rev. Din Decembrie, nr.36/B, ap.9.

1.4. ELABORATOR: **Sc Explicit Architects Srl,**

jud. Harghita, mun. Miercurea Ciuc, 530100, p-ța Majláth G. Károly, nr. 6,
tel-fax: 0266-311169, e-mail: explicitarchitects@gmail.com

1.5. DATA ELABORĂRII: 02. 2020

1.6. FAZA DE PROIECTARE: Aviz de Oportunitate

1.7. NR PROIECT: 038/2019

1.8. PROIECTANT GENERAL **Sc Explicit Architects Srl,**

jud. Harghita, Miercurea Ciuc, p-ța Majláth G. Károly, nr. 6,
tel/fax. 0266-311169, office@vallum.ro, www.vallum.ro

Șef proiect, specialist RUR cu drept de semnătură D, E:
arh. KORODI Szabolcs

Urbanism, specialiști RUR cu drept de semnătură D, E:
Sc Explicit Architects Srl,
arh. KORODI Szabolcs
arh. PONGRÁCZ Eszter

Parcelile ce fac obiectul prezentei PUZ, identificate prin numere cadastrale sunt următoarele:

BILANT TERITORIAL EXISTENT					
	nr. CAD nou	nr. CAD vechi	Titlu de proprietate	Nume Proprietar	Arie (m2)
UTR-UL1					
	50279			01-SZEKERES-CSÍKI András	1870
			02-ORBAN Eva	1649
	52098			03-AMBRUS Irén	1400
	58885			04-KOVÁCS L./MOLNÁR Ildikó-Gy	1740
		3327		05-XANTUS Géza	1210
		3328		06-PETER Levente T.	1210
		9219		07-MARKOS Matild	2291
			1137/3	09-KRISTÓ Árpád	310
			1137/23	09-KRISTÓ Lajos	300
			1137/21	09-KRISTÓ Sándor	300
			1137/4	11-KRISTÓ Gábor	1000
				TOTAL PUZ	13,294 m²

2. DATE SPECIFICE

2.1 PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

Situația existentă

Proiect elaborate pe baza Certificat de Urbanism nr.419 din 14.06.2019

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Miercurea Ciuc, conform Regulament Local de Urbanism și PUG în vigoare, respectiv PUZ 06-07 aprobat cu HCL 156/2007.

Terenurile sunt în proprietate privată. Zona care face obiectul prezentei documentații are o suprafață de 13294 metrii pătrați.

În prezent nu există construcții pe terenurile studiate. Funcțiunea zonei: locuințe cu regim redus de înălțime.

Conform PUG în vigoare al Municipiului Miercurea Ciuc, terenul care urmează a fi reglementat prin PUZ face parte din UTR UL1 al Planului Urbanistic General, și prevede elaborarea unui Plan Urbanistic Zonal pe terenul studiat.

Rețele edilitare existente

Rețea apă potabilă

Rețea centralizată/stradală de alimentare cu apă există în proximitatea zonei studiate, respectiv pe străzile Szék și Sarkadi Elek. Zona se va racorda la rețeaua centralizată în punctul cel mai aproape de zonă.

Conductele stradale existente sunt confecționate din polietilenă cu Dext160-90mm și Pn6bar și sunt capabile să asigure debitele de calcul pentru consumatorii din casele de locuit și hidranții de incendiu exteriori propuse.

Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

Rețea centralizată/stradală de canalizare menajeră municipală care poate deservi consumatorii din zona studiată, există pe străzile Szék și Sarkadi Elek. Conductele de canalizare menajeră existente sunt funcționale și pot să preia apele menajere rezultate din zonele de urbanizare. Sunt două variante de racordare, unu pe strada Szék cu sistem gravitațional sau pe strada Sarkadi Elek, cu sistem de pompare. În cursul elaborării se va opta pentru cea mai optimă variantă.

Rețea electrice

În proximitatea zonei este rețea electrică la care se poate racorda.

Circulația

În zonă lipsește infrastructura rutieră. Pentru accesul în zona studiată se folosește un drum de câmp pe care se ajunge de pe strada Sarkadi Elek. Strada Sarkadi Elek se ramifică din strada Szék.

În prezent Sarkadi Elek este pietruită, în stare de degradare. Este folosit pentru circulație auto, circulație pietonală și parcări în unele locuri.

2.1.1 Scopul PUZ:

Conform PUG și RLU aferent în vigoare, terenurile fac parte din UTR UL1: Zona de urbanizare – Locuințe cu regim redus da înălțime.

Obiectul prezentei documentații îl reprezintă elaborare unui Plan Urbanistic Zonal în Municipiul Miercurea Ciuc și constă în reglementarea zonei studiate, în corelare cu obiectivele generale ale dezvoltării durabile a localității și cu obiectivele stabilite prin Planul Urbanistic General în vigoare.

Obiectivele principale propuse pentru această lucrare sunt:

- circulația terenurilor (cedare optimă pentru drumuri publice, spații verzi)
- organizarea circulației auto și a circulației pietonale;
- propunerea infrastructurii tehnico – edilitare;
- reglementarea urbanistică:
 - o ocuparea și utilizarea terenului
 - o accese și străzi
 - o staționarea autovehiculelor
 - o rețele tehnico-edilitare
 - o caracteristici ale parcelelor
 - o amplasarea construcțiilor față de accese, aliniament, de limitele laterale și posterioare a parcelelor, unul față de celălalt
 - o regimul de înălțime
 - o aspect exterior
 - o spații libere plantate
 - o împrejmuiri
- Stabilirea coeficientul de utilizare a terenului (CUT)
- Stabilirea procentul de ocupare a terenului (POT)

Reglementările urbanistice se vor detalia în cadrul Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ.

Pe parcursul elaborării prezentei documentații până la aprobarea de către Consiliul Local al Municipiului Miercurea Ciuc, se pot produce schimbări asupra drepturilor de proprietate sau a numerelor cadastrale, dar suprafața pentru care s-a cerut certificatul de urbanism și care va fi confirmat de avizul de oportunitate, nu se va schimba.

Circulația terenurilor se va face pe baza prezentului proiect. Proprietarii vor ceda terenuri pentru drumuri publice sau spații verzi conform proiectului elaborat. Dreptul de proprietate își vor păstra pe terenurile din categoria de folosință curți și construcții.

2.1.2 Funcțiunea propusă:

Articol 1. Utilizări permise:

- Rețele de echipare edilitară.
- Căi de acces carosabile și pietonale.
- Spații publice și zone verzi cu rol de agrement.
- Echipamente publice aferente zonelor de locuințe.
- Locuințe.

Articol 2. Utilizări permise cu condiții:

- Comerț alimentar;
- Comerț nealimentar;
- Cabinete medicale individuale, cabinete de medicină veterinară, cabinete individuale de avocatură și asistența juridică, cabinete individuale de contabilitate, birouri și ateliere de proiectare și design, birouri individuale de consultanță, ateliere de artă, studiouri fotografice, detectivi

particulari, laboratoare individuale de tehnică dentară, ateliere individuale de croitorie, tapițerie, rame și tablouri, oglinzi, tâmplărie sau alte activități manufacturiere ne geratoare de zgomot sau emisii de orice fel și fără depozitări;

- Saloane de întreținere corporală: frizerie, coafor, cosmetică, masaj, fitness, saună, solar;
 - Servicii de deservire a locuirii: curățătorie de haine, atelier individual de reparații încălțăminte și alte asemenea.
- Servicii aferente funcțiunii de locuire prestate în special de proprietari, se pot desfășura cu următoarele condiții:
 - suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 100 mp;
 - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
 - activitatea să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
 - să se asigure 1-2 locuri de parcare în interiorul parcelei pentru vizitatorii ocazionali.

2.1.3 Considerente urbanistice:

Articol 3. Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile numai parcelele care respectă cumulativ următoarele condiții:

- clădiri izolate: suprafața minimă a parcelei este **500mp** rezultat după cedarea terenurilor pentru drumuri publice în cazul locuințelor unifamiliale descrise la capitolul utilizări permise;
 - Parcelele care nu îndeplinesc condiția de mai sus se vor comasa cu o parcelă învecinată
- **front stradal min. 18m.**
 - Excepție de la de la condiția de mai sus este terenul care are minim trei laturi suprapuse cu limita terenului reglementat.
- toate terenurile vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.

Articol 4. Parcelarea

Parcelarea reprezintă divizarea unui lot de teren în două sau mai multe loturi.

De asemenea, în cazul loturilor provenite din dezmembrarea unei parcele construite se va verifica la eliberarea autorizației de construire încadrarea indicilor urbanistici, a procentului de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT), în valorile maxim admise, atât pe lotul dezmembrat, dar și prin raportare la suprafața parcelei înaintea dezmembrării și suprafețele totale construite însumate cu suprafețele propuse spre construire.

Articol 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniament (def.): în sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public.

Construcțiile se vor retrage de la aliniament cu minim 3m. În cazul parcelelor de colț retragerea este valabilă pe două laturi.

În toate situațiile, clădirile anexe, inclusiv garajele, copertinele sau pergolele destinate parcării se vor retrage față de aliniament cu cel puțin 5 m.

Articol 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

(A.) Limită laterală (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită laterală a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private.

- (1) Clădirile în regim izolat se vor retrage de o singură limită laterală ale parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătatea înălțimii clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

- (2) Alipirea pe o latură a anexelor nu poate depăși 11,00m, lungime cumulată. Depășirea lungimii cumulate admise se poate face până la max. 16,00m doar pe o singură latură și numai cu acordul în scris a vecinului de pe limita de proprietate în cauză.
- (3) Pereții anexelor spre vecinătăți de pe limita de proprietate se vor conforma cu arhitectura gardului.

(B.) Limită posterioară (def.): în sensul prezentului regulament, prin limită posterioară a parcelei se înțelege limita dintre două domenii private pe latura opusă a aliniamentului.

- (1) Toate clădirile, indiferent de regimul de construire se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, măsurată la cornișa superioară sau atic, în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

Se consideră că parcelele de colț cu două laturi de aliniament au două laturi posterioare.

Articol 7. Zone verzi, spații verzi,

Pe ansamblul zonei supus viabilizării se vor asigura prin PUZ spații libere de folosință comună în proporție minimă de 10% din suprafața construită desfășurată (SCD) a locuințelor propuse. Spațiile libere de folosință comună nu pot include în acest sens grădinile private ale locuințelor, accesele carosabile, trotuarele, parcajele la sol sau platformele de depozitare a deșeurilor gospodărești. Prin PUZ, spațiile libere de folosință comună vor fi incluse în Unități Teritoriale de Referință proprii, cu destinația Zonă verde (Va).

Articol 8. Străzi și accese

- Profile stradale propuse:
 - Străzi de categoria III – secțiunea transversală de 11 metri – colector cu trafic ușor, dublu sens, secțiune 1-1.
 - Străzi de categoria IV – secțiunea transversală de 10 metri – deservire locală cu trafic ușor, dublu sens, secțiune 2-2.
- Secțiunile transversale vor permite accesul echipajelor în caz de urgență și pentru colectarea deșeurilor.
- Secțiunile vor permite colectarea și evacuarea apelor meteorice.
- Se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor.

Articol 9. Accese și parcaje

- Toate parcelele vor avea acces carosabil pe minim o stradă publică.
- Se vor asigura minim 1,5 locuri de parcare/staționare pentru locuințe individuale.

Articol 10. Împrejmuiri

- Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor de pe parcelă
- Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorative" în componența împrejmuirilor, cu excepția soclului și stâlpilor, orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton, fără imitații de stiluri istorice)
- Înălțimea maximă a împrejmuirilor spre vecinătăți: 2,00m
- Spre vecinătăți se vor realiza garduri opace.
- Spre spațiul public (spre aliniament) gardul va avea opacitate max. 80%.
- Înălțimea gardului spre spațiul public (spre aliniament) va fi max. 1,70m cu excepția porții.

Articol 11. Rețea apă potabilă

Prin prezenta documentație se propune extinderea rețelei centralizate de alimentare cu apă de la conducta de apă existentă la punctele de consum. Construcțiile propuse în zonă se vor alimenta cu apă prin intermediul unor

MIERCUREA CIUC, 530100, p-ța Majláth G. Károly, nr. 6, et. III, jud. Harghita | email: explicitarchitects@gmail.com | tel/fax: 0266 311169
 Nr. RC: J19 / 308 / 2014 | CUI: 33743710 | IBAN: RO81 INGB 0000 9999 0465 7587, Banca ING Bank N.V Amsterdam, Miercurea Ciuc
 bransamente individuale. Construcțiile se vor racorda obligatoriu la rețeaua localității în momentul, în care acest lucru devine posibil.

Articol 12. Rețea de canalizare menajeră și canalizare pluvială

În cursul elaborării PUZ se va decide dintre următoarele două variante: extindere prin rețea gravitațională de canalizare menajeră spre strada Szék sau prin sistem de pompare spre strada Sarkadi Elek. Construcțiile se vor racorda obligatoriu la rețeaua localității în momentul, în care acest lucru devine posibil.

Apele pluviale de pe suprafața zonelor asfaltate se vor colecta și transporta prin intermediul șanțurilor

Pe termen lung se propune extinderea rețelei publice pluviale în zonă.

Articol 13 Rețele electrice

În proximitatea zonei se află trei linii electrice aeriene (LEA) de 110kV, respectiv două LEA de 20kV. Alimentarea cu energie electrică a zonei de urbanizare se va face cu amplasarea unui post de transformare.

2.2 INDICATORII PROPUȘI

2.2.1 Suprafața studiată și reglementată prin PUZ: **13294 mp**

2.2.2 Indicatori propuși în funcție de regimul de înălțime:

Indicatori propuși în funcție de regimul de înălțime:

	Regim de înălțime	POT	CUT	Hmax cornișă/atic neretras (m)	Hmax coamă/atic cel mai înalt (m)	Arie . de teren construibil (m ²)
Locuințe unifamiliare	D+P+M(R), P+1, P+M(R)	25%	0.50	8.00	12.00	min. 500

Semnificațiile prescurtărilor: D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras.

Indiciile urbanistice propuse se calculează cu suprafața terenurilor rămase în proprietate privată după cedarea pentru suprafețe de folosință comună: drum, zone verzi etc.

2.3 MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Zona prezintă un potențial ridicat de urbanizare ca urmare a dezvoltării imobiliare. De aceea reglementarea urbanistică a zonei este esențială pentru a crea cadrul legal construcțiilor noi și încurajarea pentru dezvoltarea orașului grădina.

2.4 CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE LA NIVELUL UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Zona va oferi condiții favorabile pentru dezvoltare imobiliară de tip case unifamiliale.

2.5 CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE INVESTITORI

Costurile elaborării și avizării documentației de Plan Urbanistic Zonal și Regulament Local de Urbanism se suportă de către proprietarii terenurilor ce fac obiectul prezentei documentații.

Proprietarii cedează în medie 20% din suprafața terenurilor deținute pentru spațiu public.

2.6 CATEGORII DE COSTURI SUPTATE DE AUTORITATEA PUBLICĂ LOCALĂ

-

BILANȚ TERITORIAL - PROPUS			
UTR propus	Folosința terenului	Arie m²	%
UL1	Curți și Construcții	9938	74,8%
Va	Spațiu verde (10% din ACD construcții)	497	3,7%
Dr	Drum Public	2859	21,5%
	TOTAL	13294	100,0%

3. ANEXE

- PUZ-01 Plan de încadrare – sc.10 000, 50 000
- PUZ-02 Plan de situație – Existent – sc. 1:500
- PUZ-03 Imagini Foto
- PUZ-04 Plan Reglementări Urbanistice – sc. 1:500
- PUZ-05 Rețele edilitare – Propus – sc. 1:500
- PUZ-06 Profile transversale – Propus – sc. 1:200

Întocmit,
 arh. KORODI Szabolcs
 arh. PONGRÁCZ Eszter

Korodi Szabolcs
Pongrácz Eszter

